

## 致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

我们接受贵院的委托，对贵院受理的“执行姜海峰财产”一案涉及位于武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3、重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#、重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#的共计三处成套住宅、停车用房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，采用比较法，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作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

### 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

估价对象 1 为姜海峰所属位于武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3，建筑面积为 81.96 平方米（套内面积为 68.55 平方米），及其分摊国有出让土地使用权的成套住宅房地产；估价对象 2、3 为姜雪蕾所属位于重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#、重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#，建筑面积共计为 159.63 平方米（套内面积共计为 105.77 平方米），及其分摊国有出让土地使用权的成套住宅、停车用房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及到的各类权益，包含不可移动装修）。具体详见《估价对象一览表》：

估价对象一览表

估价对象	产权证证号	权利人	坐落	证载楼层	房屋结构	房屋用途	土地使用权终止日期	土地使用权类型	土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )
1	渝 (2016) 武隆县不动产权第 000104311 号	姜海峰	武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3	名义层 2 层	钢混	成套住宅	2080/7/12	出让	城镇住宅用地	81.96	68.55
2	101 房地证 2013 字第 07495 号	姜雪蕾	重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#	名义层 9 层、物理层 9 层	钢混	成套住宅	2055/12/26	出让	城镇住宅用地	114.29	93.05

估价对象	产权证证号	权利人	坐落	证载楼层	房屋结构	房屋用途	土地使用权终止日期	土地 使用 权类 型	土地用 途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	套内面 积(m <sup>2</sup> )
3	101房地证 2014字第 04925号	姜雪蕾	重庆市渝中区 嘉陵江滨江路 268号负 3-520#	名义层负 3层、物 理层1层	钢混	停车用房	2045/12/26	出让	其他商 服用地	45.34	12.72
合计										241.59	174.32

### 三、价值时点

2022年06月16日。

### 四、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，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。

### 五、估价方法

本次估价对象1、2采用比较法，估价对象3采用比较法、收益法。

### 六、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
估价对象1	总价(万元)		52.70
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		6430
估价对象2	总价(万元)		239.67
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		20970
估价对象3	总价(万元)		16.00
	房屋建筑面积单价(元/个)		160000
汇总评估价值	总值(万元)		308.37
	大写		人民币叁佰零捌万叁仟柒佰元整

估价对象3比较法得出估价结果为160000元/个，收益法得出估价结果为91500元/个，比较法和收益法测算出的结果差异较大，估价对象类似物业市场交易案例较多，可替代性较强，比较法测算的结果能真实反应估价对象的市场价值；虽然估价对象类似物业有租赁，但市场租金较低，收益法测算的结果与市场价值有一定偏差，故本次采用比较法估价结果作为最终评估结果。

## 七、特别提示

1. 根据委托人介绍，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。
2. 估价对象 1 与估价对象 2-3 现场查勘时间不一致，假设在此期间估价对象未发生变化，提请报告使用者注意。
3. 本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第 000104311 号）、《重庆市房地产权证》（101 房地证 2013 字第 07495 号、101 房地证 2014 字第 04925 号）复印件记载信息一致为前提，若两者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。
4. 本次估价结论为含税价，提请报告使用者注意。
5. 估价对象交易中所涉及的税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用）由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分，提请报告使用者注意。
6. 本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的价值参考意见，不应被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象和估价目的必然可实现的价格保证。
7. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保留到百位。
8. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。
9. 委托人及相关报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
10. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
11. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象

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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

12. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

13. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏



二〇一二年七月十五日

# 估价假设和限制条件

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

## 一、估价假设条件

### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供的用于本次房地产估价结果的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性及产生的后果负责。

2. 估价对象的权属、房屋用途、土地用途等信息均以估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第 000104311 号）、《重庆市房地产权证》（101 房地证 2013 字第 07495 号、101 房地证 2014 字第 04925 号）复印件为准，估价师未向有关职能部门核实。

3. 本次估价工作不涉及对估价对象的详细测量，其建筑面积以估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第 000104311 号）、《重庆市房地产权证》（101 房地证 2013 字第 07495 号、101 房地证 2014 字第 04925 号）复印件中记载的数据为准，如对估价对象面积有争议，以有关产权部门核定为准。

4. 本次房地产估价师已对房屋安全、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。

5. 房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量规范，能正常使用。

6. 本次估价结果是以价值时点（2022 年 06 月 16 日）的外部经济环境条件为前提得出。估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、及遇到自然力和其他不可抗力因素的影响；仅为本报告所列明估

价目的而提出的市场价值意见。

7. 本次估价基于公开市场假设，即在该市场上交易双方自愿进行交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8. 委托人未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用权等权利限制的相关资料，估价相关人员经过相关的尽职调查后也未发现存在以上权利限制情况，故本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用权等权利限制。

9. 估价对象 1 与估价对象 2-3 现场查勘时间不一致，假设在此期间估价对象未发生变化，提请报告使用者注意。

## （二）未定事项假设

1. 本次估价未取得估价对象容积率规划资料，本次以估价对象实际容积率为假设容积率。

2. 估价委托人未提供估价对象相关建筑修建资料，经房地产估价师实地调查和房屋领勘人提供的《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第 000104311 号）、《重庆市房地产权证》（101 房地证 2013 字第 07495 号、101 房地证 2014 字第 04925 号）复印件记载，估价对象 1-3 大约建成于 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

## （三）背离事实假设

1. 根据委托人介绍，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

## （四）不相一致假设

无。

## （五）依据不足假设

1. 本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第 000104311 号）、《重

重庆市房地产权证》(101房地证2013字第07495号、101房地证2014字第04925号)复印件记载信息一致为前提,若两者不一致,我公司保留修正权,提醒报告使用者注意。

2. 由于估价委托人未提供权利人身份信息,本次估价按照《不动产权证书》(渝(2016)武隆县不动产权第000104311号)、《重庆市房地产权证》(101房地证2013字第07495号、101房地证2014字第04925号)复印件记载信息进行描述,提醒报告使用者注意。

## 二、估价限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的,评估单价为房屋建筑面积单价,并保留到十位,评估总价保留到百位。

3. 本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分(包含建筑物、附属配套设施、土地使用权及不可分离的实物及所涉及到的各类权益及室内不可移动装修),不包含动产部分(可移动的家具家电)。

4. 估价报告及结论仅针对本次估价目的适用,作其它用途使用均属无效;估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的真实性,并以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

5. 本次估价中对有害物质和超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明,现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难以触及到的部分未进行检验,有关这部分事项的提示应征询有关工程师和专业人士。

6. 由于经济、自然或其他因素的变动对评估结论造成的影响本公司将不承担任何责任,若本评估机构和注册房地产估价师获得上述对估价结论产生影响的可靠的新资料(估价委托人有责任和义务及时告知并提供相关资料),我们将保留对报告中所述观点、分析、结论之修正权。

7. 本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 07 月 15 日起至 2023 年 07 月 14 日内有效。如估价报告有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价对象重新进行估价。

8. 本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的价值参考意见，不应被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象和估价目的必然可实现的价格保证。

9. 本次估价结论只适用于本次估价目的，不作其他目的使用。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和相关法律法规约定的其他报告使用者以及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。

10. 本估价报告使用人包括估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人。

11. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

12. 若发现本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。

### 三、其他事项说明

1. 本次估价结论为含税价，但不包括交易、过户时所发生的全部费用和税费，提请报告使用者注意。

2. 估价对象交易中所涉及的税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用）由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分，提请报告使用者注意。

3. 估价委托人、当事人和利害关系人及法律、行政法规规定的估价报告使用人收到估价报告后五日内可对估价报告的估价标准、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人及权利人

### (一) 估价委托人

单位名称：重庆市第五中级人民法院

督办人：罗凌云

联系电话：63920417

### (二) 权利人

姓名：姜海峰、姜雪蕾

身份证号：510225195002052818、51022519770130282X

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

住所：重庆市北部新区黄山大道中段 55 号双鱼座 B 座 9 楼

统一社会信用代码：91500000784233290L

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-016 号

有效期限：2020 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

联系人：朱远娟

联系电话：023-67785907

## 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) 估价对象概况

估价对象 1 为姜海峰所属位于武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3，建筑面积为 81.96 平方米（套内面积为 68.55 平方米），及其分摊国有出让土地使用权的成套住宅房地产；估价对象 2、3 为姜雪蕾所属位于重庆市渝中区中山四

路 89 号 4 幢 9-1#、重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#，建筑面积共计为 159.63 平方米（套内面积共计为 105.77 平方米），及其分摊国有出让土地使用权的成套住宅、停车用房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及到的各类权益，包含不可移动装修）。具体详见《估价对象一览表》：

估价对象一览表

估价对象	产权证号	权利人	坐落	证载楼层	房屋结构	房屋用途	土地使用权终止日期	土地使用权类型	土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )
1	渝 (2016) 武隆县不动产权第 000104311 号	姜海峰	武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3	名义层 2 层	钢混	成套住宅	2080/7/12	出让	城镇住宅用地	81.96	68.55
2	101 房地证 2013 字第 07495 号	姜雪蕾	重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#	名义层 9 层、物理层 9 层	钢混	成套住宅	2055/12/26	出让	城镇住宅用地	114.29	93.05
3	101 房地证 2014 字第 04925 号	姜雪蕾	重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#	名义层负 3 层、物理层 1 层	钢混	停车用房	2045/12/26	出让	其他商服用地	45.34	12.72
合计										241.59	174.32

(二) 估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

估价对象 1-3 建筑物实物状况一览表

名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
产权证	渝 (2016) 武隆县不动产权第 000104311 号	101 房地证 2013 字第 07495 号	101 房地证 2014 字第 04925 号
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3	重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#	重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	81.96	114.29	45.34
套内面积 (m <sup>2</sup> )	68.55	93.05	12.72
通风采光	较好		
朝向	朝主干道		
建筑规模	较大		
权利人	姜海峰	姜雪蕾	
楼盘名称	花漾的山谷	名流公馆	
物业类型	专业物业管理		
建筑年代	约 2012 年		
成新率	约 86%		
建筑外观	现代风格建筑物，外墙涂料	现代风格建筑物，外墙墙砖	
建筑结构	钢混结构		
房屋用途	成套住宅	成套住宅	停车用房
楼层	名义层 2 层	名义层 9 层、物理层 9 层	名义层负 3 层、物理层 1 层

名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
层高	约 3m	约 3m	约 4m
平面布置	合理		
电梯	无电梯, 每层 4 户	3 梯 12 户	3 部电梯
车位	地上及地下停车位		
利用状况	估价对象 1 证载为成套住宅, 现状为空置, 房屋基础稳固、未发现沉降情况, 空间分区及各个空间的交通流线较合理, 阳台墙面有明显破损; 维护保养一般。	估价对象 2 证载为成套住宅, 现状为自用, 房屋基础稳固、未发现沉降情况, 空间分区及各个空间的交通流线较合理, 地面、无明显破损; 维护保养较好。	估价对象 3 证载为停车用房, 现状为自用, 房屋基础稳固、未发现沉降情况, 空间分区及各个空间的交通流线较合理, 地面、无明显破损; 维护保养较好。
房屋装修情况	入户为防盗门; 室内客厅地面铺地砖, 墙面刷白, 天花吊顶, 铝合金窗; 卧室为套装木门, 铝合金窗, 地面铺地砖, 墙面刷白, 天花刷白; 厨房及卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 天花扣板吊顶。维护保养状况一般	入户为防盗门; 室内客厅地面铺地砖, 墙面贴墙布, 天花吊顶, 铝合金窗; 卧室为套装木门, 铝合金窗, 地面铺木地板, 墙面贴墙布, 天花刷白; 厨房及卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 天花扣板吊顶。维护保养状况较好。	地面地坪漆, 内墙刷白, 天棚刷白。维护保养状况较好。
配套设施情况	水、电、气、路、通信等各项配套设施完备		

## 2. 土地实物状况

估价对象 1-3 土地实物状况一览表

名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
产权证	渝 (2016) 武隆县不动产权第 000104311 号	101 房地证 2013 字第 07495 号	101 房地证 2014 字第 04925 号
位置	武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3	重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#	重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#
共有使用权面积	552.21 平方米	40794.9 平方米	
土地使用权面积	/		
容积率	实际容积率		
土地用途	城镇住宅用地	其他商服用地	
土地使用权类型	出让		
土地使用权终止日期	2080/7/12	2055/12/26	2045/12/26
土地四至	北、南、西均临其他宗地, 东临小区道路	东、西均临空地, 北临道路, 南临中山四路	
土地形状	不规则多边形		
地形地势	地势较平坦, 自然排水畅通		
地基 (地质) 水文状况	无不良地质水文现象, 地基有足够承载力		
土壤	估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂; 不属盐碱地; 土壤未受污染		
土地开发程度	红线外“六通” (路、上水、下水、电、气、通讯通), 红线内“六通一平” (路、上水、下水、电、气、通讯通及场地平整)		
土地级别	根据《武隆县人民政府关于公布武隆县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》记载估价对象土地级别为武隆县住宅 3 级	根据《重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别册 (2012 年版)》记载估价对象土地级别为渝中区住宅 2 级	根据《重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别册 (2012 年版)》记载估价对象土地级别为渝中区商业 3 级

### (三) 估价对象区位状况

#### 1. 区位总体情况

估价对象 1 位于武隆，始建于唐武德二年（公元 619 年），距今 1402 年。全区幅员面积 2901 平方公里，人口 41 万。武隆生态优良、风景绝佳、资源富集，是全国少有的同时拥有“世界自然遗产地”“国家全域旅游示范区”“国家级旅游度假区”“国家 5A 级旅游景区”四块金字招牌的地区之一。2015 年荣获联合国颁发的“可持续发展城市范例奖”；2019 年被《环球时报》评为“中国最具投资价值十区县”，获评为“中国最具投资潜力特色魅力示范区县 200 强”。2021 年实现 GDP 262.1 亿元、增长 7.8%，工业增加值 59.9 亿元、增长 7.4%；固定资产投资 86.8 亿元、增长 3.3%；一般公共预算收入 15.8 亿元、增长 18.1%；社零总额 136.8 亿元、增长 21.7%；城乡居民人均可支配收入分别达 44194 元、17175 元，增长 9.1%、11%。居民消费价格涨幅 0.6%。

估价对象 2、3 位于渝中区，地处长江、嘉陵江交汇处，两江环抱、形似半岛。全区水陆域面积 23.24 平方公里、其中陆地面积 20.08 平方公里，辖区 11 个街道办事处、79 个社区居委会、1 个社区工作站，全区常住人口 58.8 万人。相继荣获“全国文明城区”、“国家服务业综合改革试点区”、“全国首批公共文化服务体系示范区”、“全国和谐社区建设示范城区”、“全国科技进步示范城区”、“全国双拥模范城”等荣誉称号。2021 年全年地区生产总值（GDP）1517.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。地均 GDP 产出 75.6 亿元/平方公里，位列全市第一；按常住人口计算，人均 GDP 为 25.8 万元，是全国的 3.2 倍，位列全市第一。

#### 2. 位置状况描述

名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3	重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#	重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#
朝向	朝主干道		
方位	银杏大道以北	中山四路以北	
楼层	2 层	9 层	名义层负 3 层、物理层 1 层

距离	距离武隆汽车站约 12 公里， 距离黔江站约 99 公里，距离 黔江武陵山国际机场约 104 公里	距离重庆汽车站约 2 公里，距离重庆火车站约 2 公里，距离重 庆江北国际机场约 20 公里
----	--	---

综上所述，估价对象 1 位置状况一般、估价对象 2-3 位置状况较好。

### 3. 交通状况描述

名称	估价对象 1	估价对象 2-3
交通道路状况	估价对象临银杏大道，银杏大道为双向四 车道，宽约 16 米，柏油路面，道路状况 及通行能力较好	估价对象临中山四路，中山四路为双向四 车道，宽约 16 米，柏油路面，道路状况 及通行能力较好
可利用交通工具	公交车（距仙女山广场站约 800 米，有武 隆 801 路、武隆 804 路等多路公交在附近 停靠）；出租车；自备汽车	公交车（距曾家岩站约 200 米，有 3209 路、T777 路等路等多路公交在附近停 靠）；出租车；自备汽车
交通管制情况	无交通管制	
停车方便程度	地上及地下停车位	

综上所述，估价对象区域内道路状况较好，交通条件较好。

### 4. 商业繁华程度及住宅密集度

估价对象 1 位于武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3，沿街商铺较多，周边有酒店（隆鑫琥珀酒店、仙女山森也度假酒店等），餐饮娱乐（孔亮火锅、陶然居、金色时代 KTV 等），购物（仙女天街等）等设施；相邻有塞拉维假日、旗乾·君鼎壹号等楼盘。

估价对象 2、3 位于重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#、重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#，沿街商铺较多，周边有酒店（珠江豪生酒店、秋果酒店等），餐饮娱乐（喜洋洋、何师烧烤、一江城 KTV 等），购物（新世界百货、龙湖星悦荟等）等设施；相邻有江都怡园、龙泉花园等楼盘。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量较好，估价对象 1 商业繁华程度一般、估价对象 2-3 商业繁华程度较好，住宅密集度较高。

### 5. 环境状况描述

自然环境：估价对象位于武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3、重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#、重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#，无噪声污染，周边无高压输电线路、无无线电发射塔，无垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积较好，空气质量较好，自然环境条件较好。

人文环境：估价对象所在区域学习生活氛围较好，聚集人员多为常住人口，治安环境较好，文化教育程度较好，人口素质较好。

景观条件：小区绿化覆盖率较好，区域内建筑物以现代风格为主，景观条件较好。

综上所述，估价对象环境状况较好。

#### 6. 外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

估价对象 1 公共服务配套设施：超市（开心便利、陈姐超市等），医院（武隆区人民医院仙女山分院、重医大附一院共建医院等），学校（仙女山希望学校、重庆陶然居光彩春蕾幼儿园等），银行（中国农业银行、重庆农村商业银行等）等公共配套设施完备。

估价对象 2-3 公共服务配套设施：超市（新世纪、永辉超市等），医院（渝中区第四人民医院、重庆邮政医院等），学校（曾家岩小学校、求精中学等），银行（交通银行、重庆银行等）等公共配套设施完备。

综上所述，估价对象坐落于武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3、重庆市渝中区中山四路 89 号 4 幢 9-1#、重庆市渝中区嘉陵江滨江路 268 号负 3-520#，所在区域配套设施完备，对内对外交通便捷度较好，估价对象 1 商业繁华程度一般、估价对象 2-3 商业繁华程度较好，环境状况较好，住宅密集度较高，估价对象总体区域状况较好，较适宜居住。

#### （四）权属状况

##### 1. 土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：估价对象 1 权利人姜海峰以出让方式取得土地使用权，土地使用权 2080 年 07 月 12 日止。截至价值时点，剩余土地使用年期约为 58.07 年，土地使用年限到期后可以自动续期使用。

估价对象 2 权利人姜雪蕾以出让方式取得土地使用权，土地使用权 2055 年 12 月 26 日止。截至价值时点，剩余土地使用年期约为 33.53 年，土地使用年限到期后可以自动续期使用。

估价对象 3 权利人姜雪蕾以出让方式取得土地使用权，土地使用权 2045 年 12 月 26 日止。截至价值时点，剩余土地使用年期约为 23.53 年，土地使用年限到期后可以申请续期使用。

土地使用管制情况：土地用途为城镇住宅、其他商服用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：无。

其他特殊情况：根据委托人介绍，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

## 2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况：姜海峰、姜雪蕾拥有房屋的所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象 1 现为空置、估价对象 2-3 现为自用。

他项权利设定情况：无。

其他特殊情况：根据委托人介绍，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第 000104311 号）、《重庆市房地产权证》（101 房地证 2013 字第 07495 号、101 房地证 2014 字第 04925 号）复印件记载，产权人姜海峰、姜雪蕾拥有估价对象房屋的所有权。估价对象以合法方式取得，权属无争议，产权明晰。截至价值时点，估价对象已被查封，本次估价结果未考虑估价对象查封对价值的影响。

## 五、价值时点

2022 年 06 月 16 日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，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、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发。公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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方式。

## 八、估价依据



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。

假设开发法是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。

## （二）估价方法选择的理由

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2016）武隆县不动产权第000104311号）、《重庆市房地产权证》（101房地证2013字第07495号、101房地证2014字第04925号）复印件记载，估价对象作为成套住宅、停车用房，根据估价对象合法用途，本次估价按照成套住宅、停车用房进行评估。

估价对象作为成套住宅、停车用房地产，现实的房地产价格与成本关联性弱，近几年重庆市房地产发展较快，房地产的开发成本不能准确的反应房地产的市场价值，不宜选用成本法进行估价。

估价对象1-2作为成套住宅，经市场调查，其租金水平不高，租售比不能恰当反映其房地产市场价格，故不适宜采用收益法评估。估价对象3区域内类似停车用房地产租赁交易活跃，案例较易收集，故适宜采用收益法评估。

估价对象已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，不宜选用假设开发法进行估价。

估价对象所在区域房地产市场交易活跃，成交案例较多，符合采用比较法的条件，且比较法的结果也最能代表估价对象的客观合理价值水平，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

综上所述，估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料和自己掌握的资料，在实地勘察和调查的基础上，为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本次估价对象1、2采用比较法，估价对象3采用比较法、收益法。

### (三) 估价方法的原理及公式

(1) 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和调整，以此估算估价对象的客观合理价格。

适用公式：

房地产估价值 = 比较价格 × 建筑面积

比较价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 房地产权益状况调整系数

(2) 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。其适用公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + S$$

其中：V—收益法评估价格

A<sub>i</sub>—第 i 年房地产年纯收益

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（资本化率）

n—房地产收益期

S—收益期结束后房屋价值折现额/剩余土地使用权价值

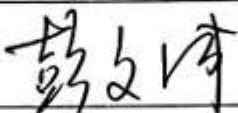

### 十、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
估价对象 1	总价 (万元)		52.70
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)		6430
估价对象 2	总价 (万元)		239.67
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)		20970
估价对象 3	总价 (万元)		16.00

	房屋建筑面积单价 (元/个)	160000
汇总评估价值	总值 (万元)	908.37
	大写	人民币叁佰零捌万叁仟柒佰元整

估价对象3比较法得出估价结果为160000元/个,收益法得出估价结果为91500元/个,比较法和收益法测算出的结果差异较大,估价对象类似物业市场交易案例较多,可替代性较强,比较法测算的结果能真实反应估价对象的市场价值;虽然估价对象类似物业有租赁,但市场租金较低,收益法测算的结果与市场价格有一定偏差,故本次采用比较法估价结果作为最终评估结果。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
彭文沛	5020190023		2022年7月15日
王永中	5020180049		2022年7月15日

### 十二、实地查勘期

2022年06月16日

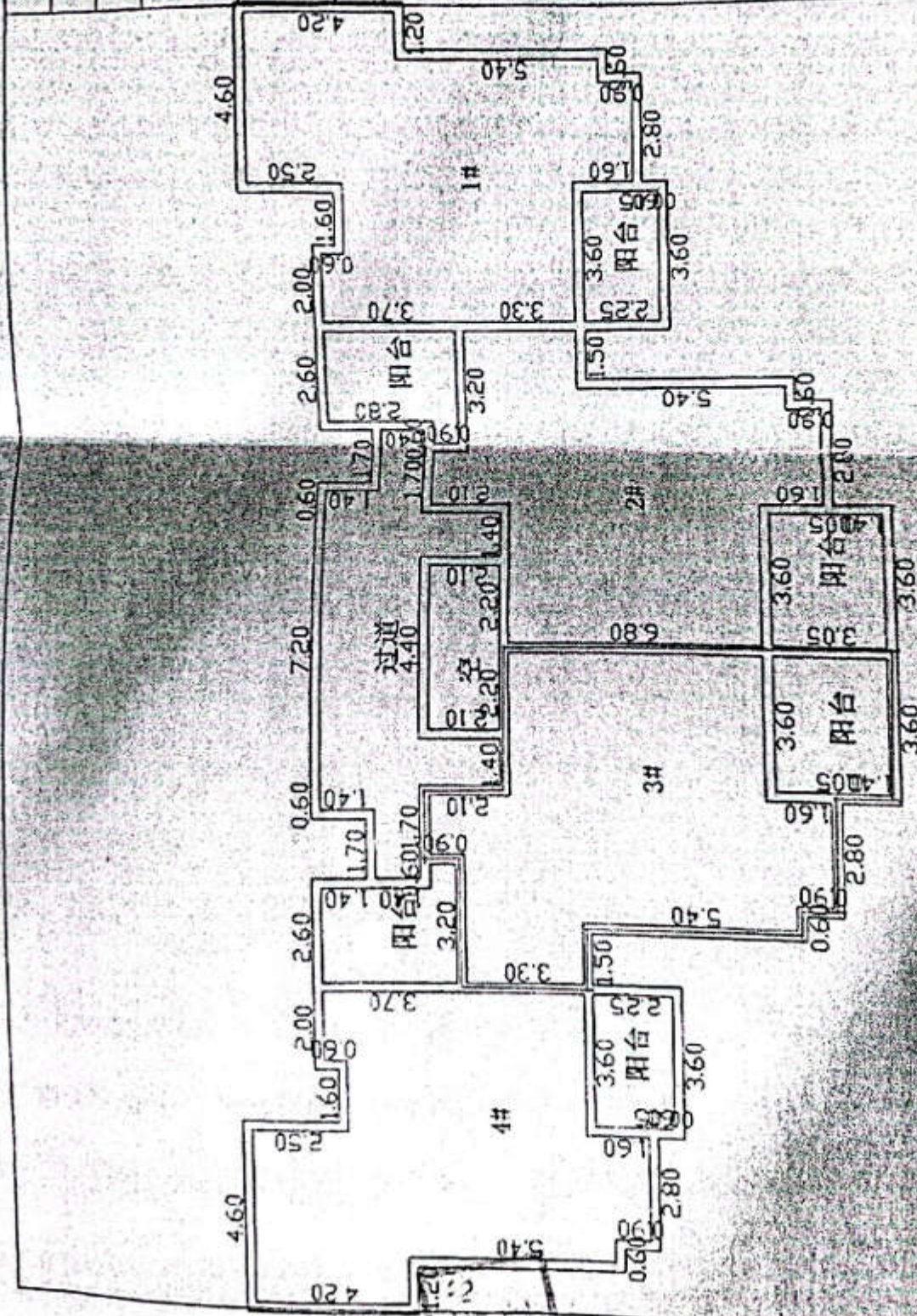
### 十三、估价作业期

2022年06月16日至2022年07月15日。

渝 ( 2016 ) 武隆县 不动产权第 000104311 号

权利人	姜海峰
共有情况	单独所有
坐落	武隆县仙女山镇银杏大道150号7幢2-3
不动产单元号	WL00300601882980010100100020003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积552.21m <sup>2</sup> /房屋建筑面积81.96m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2080年7月12日止
权利其他状况	权利人身份证号码：510225195002052818 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：68.55平方米 所在楼层（名义层）：2层 业务编号：201511300270045

# 房屋建筑面积分层平面图



备注:

宗地号	/
栋号或名称	第1幢
层次及名称	第2层
本栋	地上
总层数	1
建筑面积类别	预售面积
	竣工面积
建筑面积	332.97

测绘单位	武隆县土地房屋勘测所
测绘日期	2012-04-23

# 宗地图

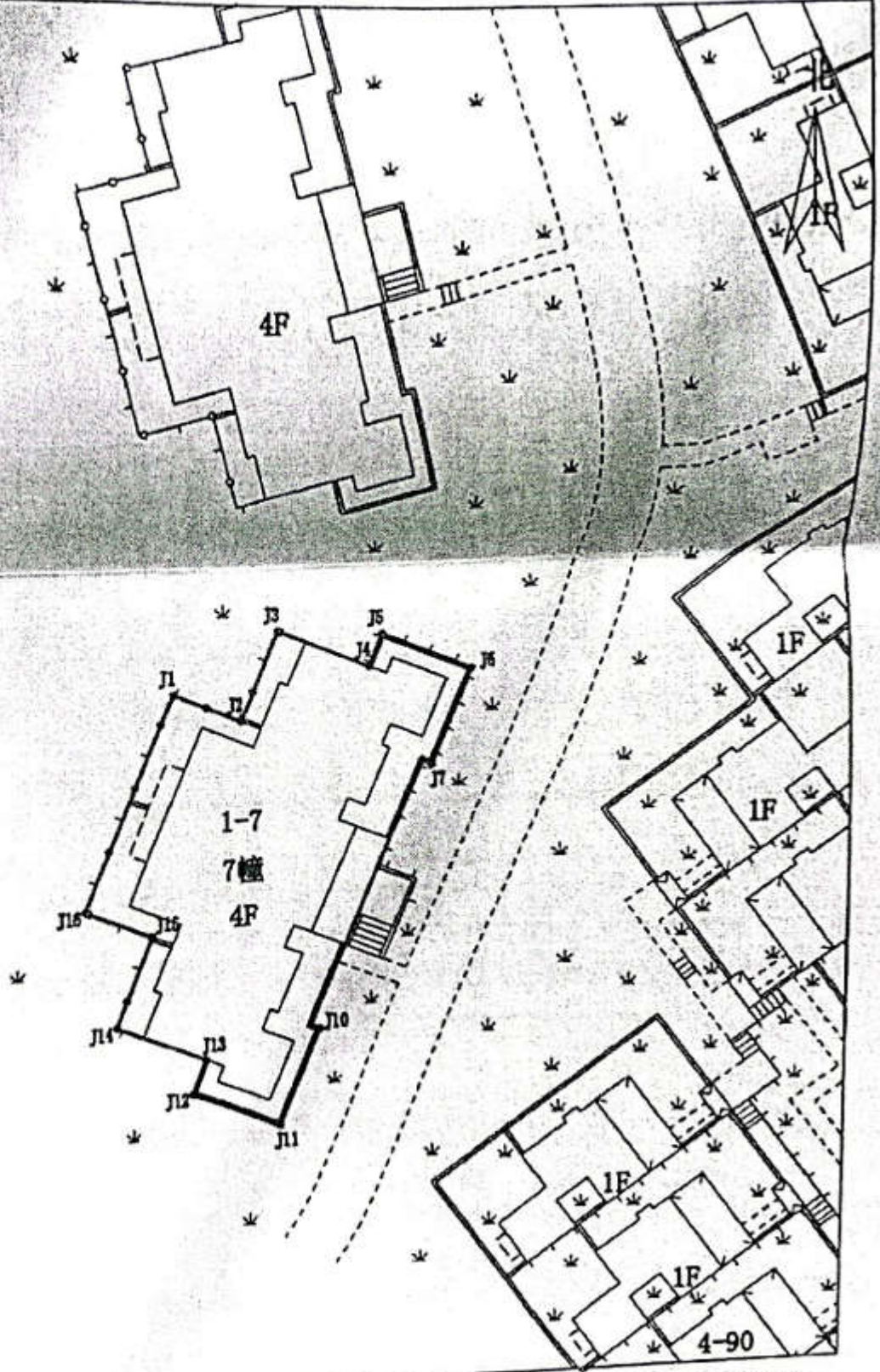
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: WL0030060188298

权利人:

宗地面积: 552.21

地籍图号:



田 Autodesk 教育版产品制作



绘图日期: 2013年9月5日  
审核日期: 2013年9月5日

1:500

绘图员: 冯志鱼  
审核员: 姜波

田 Autodesk 教育版产品制作

101 房地证 2013 字第 07495 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。



发证机关



事 记

权利人	姜雪莹	
证件名称及号码	身份证: 51022519770130282X	
坐落	重庆市渝中区中山四路89号4幢9-1#	
房地籍号	YZ00101001950000040100100090001	
土地使用权类型	出让	房屋结构 钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途 成套住宅
土地使用权面积	楼 层 名义层 9 物理层 9	套内建筑面积 114.29m <sup>2</sup>
共有使用权面积	40794.9m <sup>2</sup>	房屋建筑面积 93.05m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2055年12月26日	
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间	

201303231010060



填证单位:

登记日期:

填证单位:

登记日期:

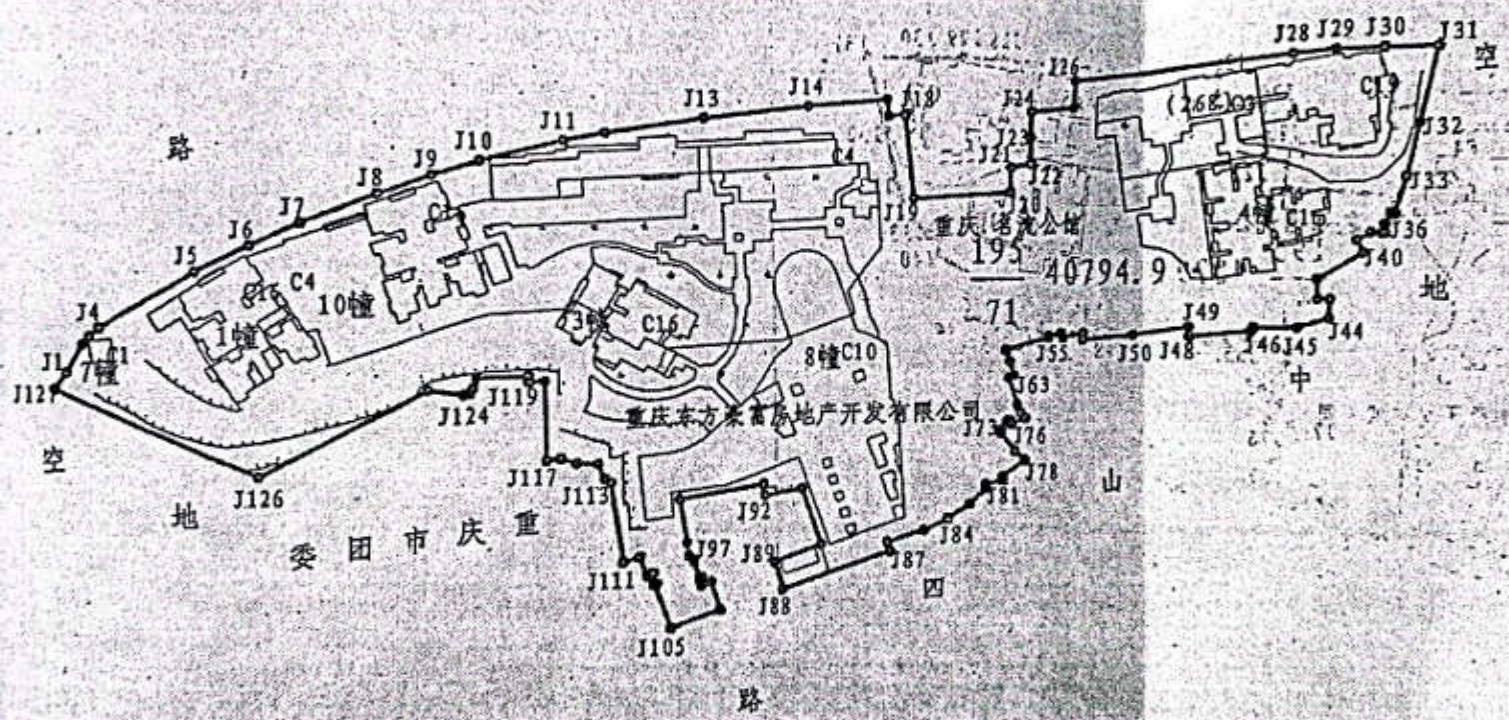
2013 年 9 月 10 日







# 重庆市国有土地使用证附图



重慶市慶重  
委團市慶重

重慶東方房地產開發有限公司

宗地面积: 40794.9 平方米  
分棟面积: 平方米  
600-680-25-III (69.60-62.00)

图幅号: (S2E49)  
地籍号: YZ00100100195000

101

房地证 2014

字第 04925

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。



发证机关



权利人	姜雪蕾		
证件名称及号码	身份证: 51022519770130282X		
坐落	重庆市渝中区嘉陵江滨江路268号负3-520#		
房地籍号	YZ00101001950000090100100010022		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积		楼层	名义层 负3 物理层 1
共有使用权面积	40794.9m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	45.34m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2045年12月26日	套内建筑面积	12.72m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201312301010019

填证单位:



填证单位:

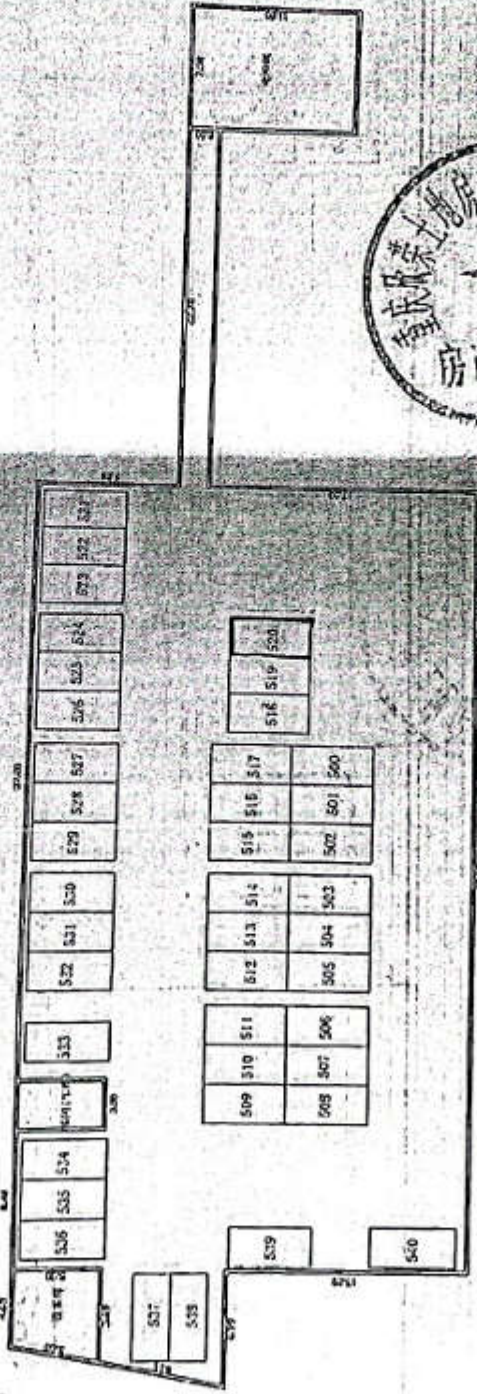
登记日期:

登记日期:

2014 年 3 月 1-2 日

年 月 日

# 房屋建筑面积分层平面图

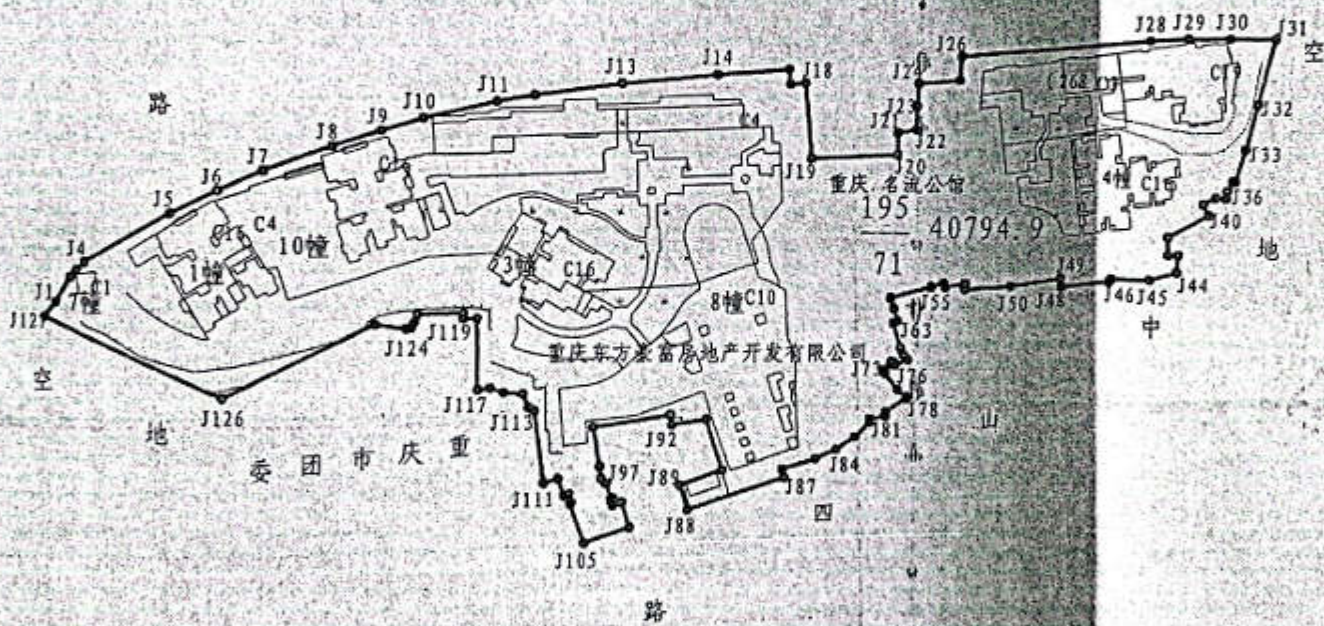


宗地号	/
栋号或名称	重庆·名流公馆9号楼
层次及名称	第3层
本栋总层数	地上 地下(合半地下室) 3
建筑面积类别	预售面积
	竣工面积
建筑面积	1622.93

测绘单位	重庆国土资源勘测技术研究所
测绘日期	2013-4-15

重庆国土资源勘测技术研究所  
 房产测绘部  
 竣工专用章(2)

# 重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (S2E49)  
 地籍号: VZ00100100195000

土地座落: 嘉陵江滨江路268号、272号, 中山四路89号

作业员: 黄志强

比例尺 1:3300

宗地面积: 40794.9平方米  
 分摊面积: 平方米  
 600-680-25-III (69.60-62.00)

渝中区土地勘测站制

武隆县仙女山镇银杏大道 150 号 7 幢 2-3



陸慧花漾的山台

全燕大酒店

估价对象

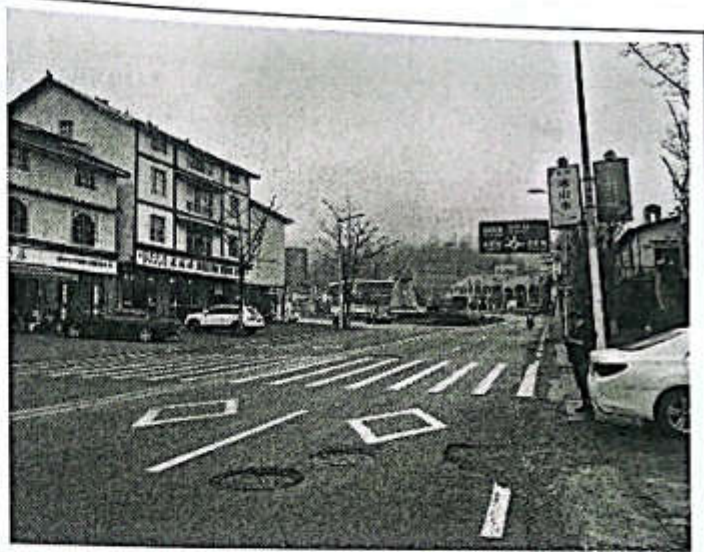
中共仙女山旅游度假区  
区花漾山台支部委员会

# 估价对象 1 实地查勘情况和相关照片

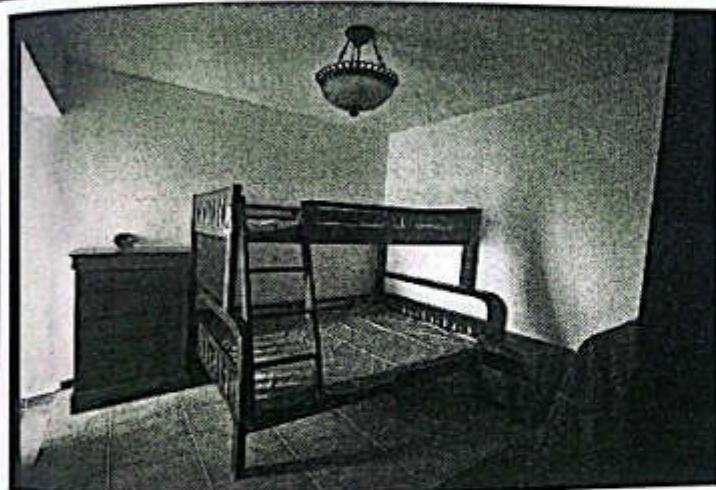
现场勘查日：2022 年 03 月 24 日



估价对象外观



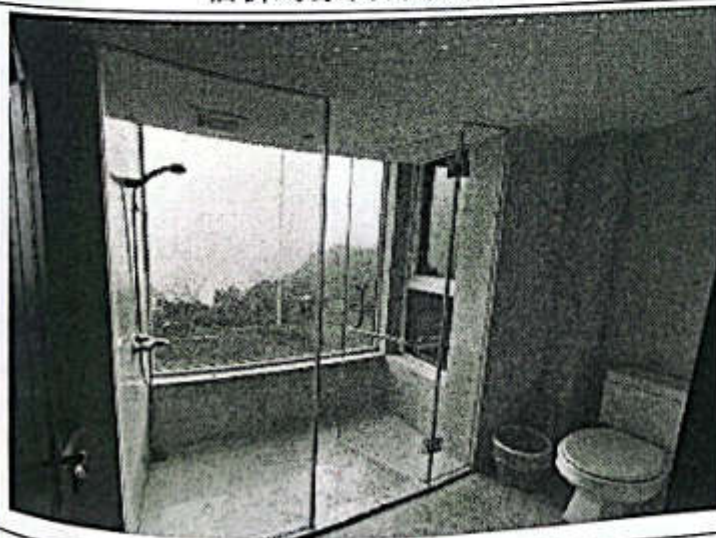
估价对象临街状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



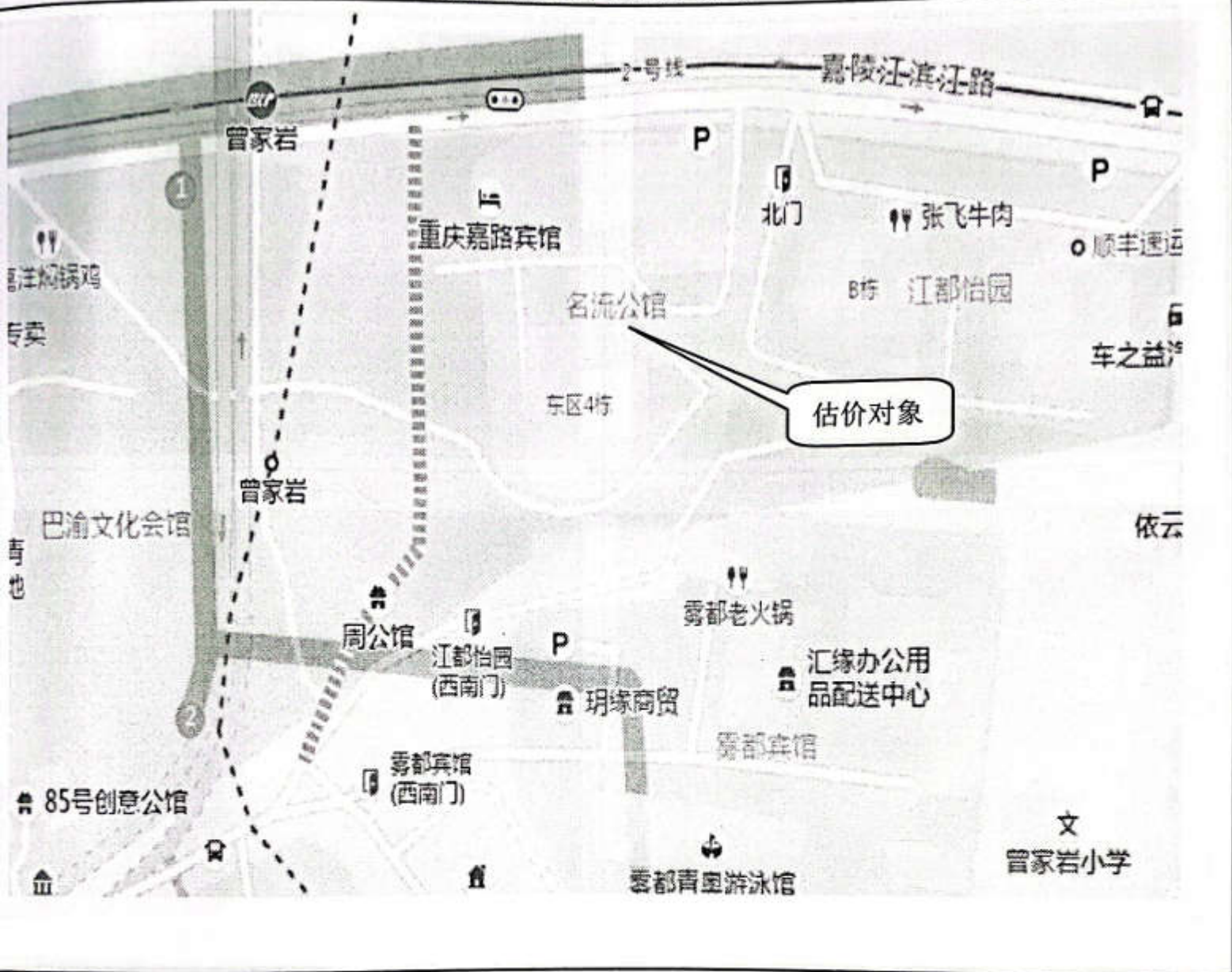
估价对象内部状况

估价对象实际查勘情况：注册房地产估价师、参与估价人员对本估价报告中的估价对象于 2022 年 03 月 24 日进行了实地查勘和估价范围的核对，但仅限于估价对象的外观和使用情况，注册房地产估价师及参与估价人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检测的责任；没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



# 估价对象 2-3 位置示意图

重庆市渝中区中山四路 89 号



# 估价对象 2-3 实地查勘情况和相关照片

现场勘查日：2022 年 06 月 16 日



估价对象外观



估价对象临街状况



估价对象 2 内部状况



估价对象 2 内部状况



估价对象 2 内部状况



估价对象 3 内部状况

估价对象实际查勘情况：注册房地产估价师、参与估价人员对本估价报告中的估价对象于 2022 年 06 月 16 日进行了实地查勘和估价范围的核对，但仅限于估价对象的外观和使用情况，注册房地产估价师及参与估价人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检测的责任；没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。