

# 房地产估价报告

报告编号：重金房估（2022）字第 1758 号

估价项目名称：重庆城中城房地产开发有限公司位于重庆市永川区  
区内环南路 777 号 108 套商业房地产和永川区  
区内环南路 767 号 7 套商业房地产司法评估

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：向帮丽 注册号 5020090019

88730305  
陈静 注册号 5020150028

估价报告出具日期：二〇二二年七月十三日



扫描二维码，核实金地评估对本报告的登记信息。

## 致估价委托人函

### 重庆自由贸易试验区人民法院：

受贵院委托，我对重庆城中城房地产开发有限公司位于重庆市永川区内环南路 777 号 108 套商业房地产和永川区内环南路 767 号 7 套商业房地产进行了市场价值评估。

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：估价对象为重庆城中城房地产开发有限公司位于重庆市永川区内环南路 777 号 108 套商业房地产和永川区内环南路 767 号 7 套商业房地产，建筑面积共计 7091.39 平方米，出让土地使用权类型为出让。本次评估范围包含房屋所有权、分摊的国有出让土地使用权、分摊的公共设施配套及与估价对象不可分割的现状装饰装修，不含室内家具、家电、商品等可移动资产。

根据估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》，估价对象具

体明细如下表：

序号	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼层	房屋 结构	房屋用途
1	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3003#	15.46	3	钢混	商业用房
2	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3005#	20.42			
3	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3006#	22.8			
4	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3007#	25.01			
5	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3008#	27.04			
6	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3009#	28.9			
7	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3010#	30.58	3	钢混	商业用房
8	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3011#	32.07			
9	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3012#	33.37			
10	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3013#	34.53			
11	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3015#	35.53			
12	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3016#	36.33			

房地产估价报告

13	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3017#	36.96	3	钢混	商业用房
14	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3018#	37.4			
15	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3019#	37.7			
16	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3020#	37.81			
17	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3021#	37.74			
18	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3022#	37.5			
19	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3023#	37.09	3	钢混	商业用房
20	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3025#	36.5			
21	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3026#	35.74			
22	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3027#	36.54			
23	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3028#	35.3			
24	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3029#	46.72			
25	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3030#	48.42	3	钢混	商业用房
26	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3031#	48.4			
27	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3032#	48.4			
28	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3033#	48.42			
29	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3035#	21.48			
30	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3036#	21			
31	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3037#	73.74	3	钢混	商业用房
32	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3038#	44.32			
33	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3039#	23.84			
34	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3040#	81.37			
35	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3041#	46.5			
36	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3042#	46.5			
37	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3043#	46.5	3	钢混	商业用房
38	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3045#	46.42			
39	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3046#	45.47			
40	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3047#	46.61			
41	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3048#	65.42			
42	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3049#	114.72			
43	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3050#	29.44	3	钢混	商业用房
44	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3051#	17.69			
45	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3052#	13.1			
46	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3053#	31.1			
47	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3055#	31.41			
48	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3056#	31.41			

房地产估价报告

49	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3057#	17.13	3	钢混	商业用房
50	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3058#	17.13			
51	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3059#	26.23			
52	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3060#	26.23			
53	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3061#	26.23			
54	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3062#	26.23			
55	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3063#	18.65	3	钢混	商业用房
56	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3065#	24.99			
57	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3066#	22.04			
58	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3067#	22.04			
59	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3068#	26.23			
60	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3069#	26.23			
61	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3070#	26.23	3	钢混	商业用房
62	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3071#	26.23			
63	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3072#	17.13			
64	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3073#	17.13			
65	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3075#	31.83			
66	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3076#	31.83			
67	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3077#	34.01	3	钢混	商业用房
68	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3078#	34.01			
69	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3079#	34.01			
70	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3080#	34.01			
71	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3081#	24.75			
72	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3082#	24.75			
73	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3083#	24.75	3	钢混	商业用房
74	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3085#	24.75			
75	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3086#	30.64			
76	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3087#	13.08			
77	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3088#	11.47			
78	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3089#	22.32			
79	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3090#	30.84	3	钢混	商业用房
80	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3091#	30.84			
81	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3092#	23.92			
82	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3093#	23.92			
83	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3095#	23.92			
84	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3096#	23.92			

房地产估价报告

85	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3097#	32.85	3	钢混	商业用房
86	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3098#	32.85			
87	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3099#	32.85			
88	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3100#	32.85			
89	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3101#	30.75			
90	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3102#	30.75			
91	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4001#	127.17	4	钢混	商业用房
92	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4002#	90.69			
93	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4003#	97.71			
94	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4005#	103.71			
95	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4006#	108.32			
96	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4007#	111			
97	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4008#	112.14	4	钢混	商业用房
98	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4009#	112.54			
99	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4010#	111.16			
100	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4011#	210.1			
101	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4012#	290.27			
102	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4013#	225.5			
103	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4015#	359.38	4	钢混	商业用房
104	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4016#	223.89			
105	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4017#	431.92			
106	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4018#	252.77			
107	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4019#	460.64			
108	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 5001#	127.17			
109	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-1#	110.54	1-2	钢混	商业用房
110	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-2#	76.46	1-2	钢混	商业用房
111	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-3#	76.46	1-2	钢混	商业用房
112	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-5#	84.5	1-2	钢混	商业用房
113	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-6#	76.46	1-2	钢混	商业用房
114	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-7#	76.46	1-2	钢混	商业用房
115	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-8#	75.16	1-2	钢混	商业用房
合计	-	7091.39	-	-	-

三、价值时点：2022 年 5 月 10 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：收益法。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估总价：2879.35 万元；

人民币大写：贰仟捌佰柒拾玖万叁仟伍佰元整。（详见估价结果明细表）

特别提示：

1、估价结果为房地产市场价格，即假定房地产经适当营销后，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时的价值。

2、提醒报告使用人在使用本报告之前须认真阅读全文，特别关注估价的假设和限制条件，以免使用不当。

估价机构法定代表人：



重庆金地房地产土地资产评估有限公司



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设：

#### (一) 一般假设

- 1、估价委托人提供了(2022)渝0192执576号《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》原件、估价对象《重庆市房地产权证》《租赁合同》复印件等估价相关资料，估价人员未能核实产权证及租赁合同原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。
- 2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与重庆市房产面积测算报告书记载的建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载为准。
- 3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。
- 4、注册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的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助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、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电等共用设施的使用权。
- 6、本报告的价值时点为实地查勘日，即2022年5月10日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

7、根据委托人提供的资料及现场了解，无法准确掌握估价对象是否存在欠缴税费，拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响。

9、本次估价结果为房地产市场价格，对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

#### （二）未定事项假设

估价对象《重庆市房地产权证》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，估价对象 1-108 房屋建成年份约为 2012 年，估价对象 109-115 房屋建成年份约为 2011 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为依据。

#### （三）背离事实假设

截止价值时点，本次估价的估价对象有抵押、司法查封，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、查封对估价结果的影响。

截止价值时点，估价对象部分出租使用，估价委托人提供了部分租赁合同。经承办法官要求，对于未提供租赁合同的估价对象，本次评估不考虑租赁对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

#### （五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

## 二、本估价报告书使用限制条件：



(一) 估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；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) 未经估价机构书面同意，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。

(四) 估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

(五) 应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产价值可能产生的影响。

### 三、需特别说明的事项：

(一) 估价委托人提供了第3层（根据租赁合同的附图与产权证附图比对，估价对象12-40和49-90属于出租范围）经营“盛世唐朝足浴”的租赁合同，以及第5层（估价对象108）经营“麦动KTV”的租赁合同，本次评估考虑了上述租赁情况对估价结果的影响；第4层（估价对象91-107）未提供租赁合同，本次评估未考虑第4层可能存在的租赁情况对估价结果的影响。

(二) 估价对象第3层（估价对象12-40和49-90）为出租使用，考虑了租赁情况对估价结果的影响，第3层其余部分空置，无租赁影响。考

虑本次拟整体处置，因此估价结果为租赁部分和未出租部分价格的加权平均，即估价结果为楼层均价。

(三) 本次估价对象 12-40 和 49-90 (第 3 层) 出租经营“盛世唐朝足浴”，租赁部分为合并装修使用；估价对象 91-107 部分出租用作库房；估价对象 108 (第 5 层) 与相邻房屋共同出租经营“麦动 KTV”，合并装修使用；估价对象 109-115 合并装修，由权利人整体用作办公室、餐馆、库房等；估价对象 109 第 1 层部分 (开间约 1.84 米，进深约 7.4 米) 目前被产权人改为该楼幢的其中一个进出通道使用。上述房屋实际使用分隔界线与产权证附图存在不一致的情况，现场难以区分准确界限，本次评估以估价委托人提供的图纸为参考依据，准确界限需以权籍管理部门的划定为准，评估价格为楼层均价。

(四) 本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值。

(五) 其他特殊说明事项：

- 1、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。
- 2、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

### 三、估价目的

为人民法院确定房产处置参考价提供专业意见。

## 房地产估价结果报告书

### 一、估价委托人

- 1、名称：重庆自由贸易试验区人民法院
- 2、联系人：黄厚林
- 3、联系电话：65439131

### 二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：（023）86528289
- 5、营业执照（统一社会信用代码 915001034503957838）
- 6、估价机构资格等级：  
《房地产估价机构备案证书》  
备案等级：一级  
证书编号：渝房评准字（2019）第1-007号  
发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会  
有效期限：2019年10月12日至2022年10月11日

### 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:

估价对象为重庆城中城房地产开发有限公司位于重庆市永川区内环南路 777 号 108 套商业房地产和永川区内环南路 767 号 7 套商业房地产, 建筑面积共计 7091.39 平方米, 出让土地使用权类型为出让。本次评估范围包含房屋所有权、分摊的国有出让土地使用权、分摊的公共设施配套及与估价对象不可分割的现状装饰装修, 不含室内家具、家电、商品等可移动资产。

根据估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》, 估价对象具

体明细如下表:

序号	坐落	建筑面积 ( $m^2$ )	楼层	房屋 结构	房屋 用途
1	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3003#	15.46	3	钢混	商业用房
2	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3005#	20.42			
3	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3006#	22.8			
4	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3007#	25.01			
5	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3008#	27.04			
6	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3009#	28.9			
7	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3010#	30.58	3	钢混	商业用房
8	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3011#	32.07			
9	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3012#	33.37			
10	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3013#	34.53			
11	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3015#	35.53			
12	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3016#	36.33			
13	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3017#	36.96	3	钢混	商业用房
14	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3018#	37.4			
15	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3019#	37.7			
16	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3020#	37.81			
17	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3021#	37.74			
18	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3022#	37.5			
19	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3023#	37.09	3	钢混	商业

房地产估价报告

20	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3025#	36.5	3	钢混	商业用房
21	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3026#	35.74			
22	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3027#	36.54			
23	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3028#	35.3			
24	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3029#	46.72			
25	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3030#	48.42			
26	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3031#	48.4			
27	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3032#	48.4			
28	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3033#	48.42			
29	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3035#	21.48			
30	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3036#	21	3	钢混	商业用房
31	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3037#	73.74			
32	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3038#	44.32			
33	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3039#	23.84			
34	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3040#	81.37			
35	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3041#	46.5			
36	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3042#	46.5			
37	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3043#	46.5			
38	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3045#	46.42			
39	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3046#	45.47			
40	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3047#	46.61	3	钢混	商业用房
41	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3048#	65.42			
42	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3049#	114.72			
43	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3050#	29.44			
44	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3051#	17.69			
45	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3052#	13.1			
46	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3053#	31.1			
47	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3055#	31.41			
48	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3056#	31.41			
49	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3057#	17.13			
50	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3058#	17.13			
51	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3059#	26.23			
52	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3060#	26.23			
53	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3061#	26.23			
54	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3062#	26.23			
55	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3063#	18.65	3	钢混	商业

房地产估价报告

56	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3065#	21.99			用房
57	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3066#	22.04			
58	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3067#	22.04			
59	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3068#	26.23			
60	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3069#	26.23			
61	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3070#	26.23	3	钢混	商业用房
62	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3071#	26.23			
63	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3072#	17.13			
64	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3073#	17.13			
65	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3075#	31.83			
66	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3076#	31.83			
67	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3077#	34.01			
68	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3078#	34.01			
69	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3079#	34.01			
70	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3080#	34.01			
71	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3081#	24.75			
72	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3082#	24.75			
73	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3083#	24.75	3	钢混	商业用房
74	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3085#	24.75			
75	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3086#	30.64			
76	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3087#	13.08			
77	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3088#	11.47			
78	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3089#	22.32			
79	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3090#	30.84			
80	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3091#	30.84			
81	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3092#	23.92			
82	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3093#	23.92			
83	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3095#	23.92			
84	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3096#	23.92			
85	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3097#	32.85	3	钢混	商业用房
86	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3098#	32.85			
87	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3099#	32.85			
88	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3100#	32.85			
89	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3101#	30.75			
90	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3102#	30.75			
91	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4001#	127.17			

房地产估价报告

92	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4002#	90.69			用房
93	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4003#	97.71			
94	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4005#	103.71			
95	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4006#	108.32			
96	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4007#	111			
97	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4008#	112.14	4	钢混	商业用房
98	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4009#	112.54			
99	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4010#	111.16			
100	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4011#	210.1			
101	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4012#	290.27			
102	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4013#	225.5			
103	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4015#	359.38	4	钢混	商业用房
104	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4016#	223.89			
105	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4017#	431.92			
106	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4018#	252.77			
107	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4019#	460.64			
108	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 5001#	127.17	5		
109	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-1#	110.54	1-2	钢混	商业用房
110	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-2#	76.46	1-2	钢混	商业用房
111	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-3#	76.46	1-2	钢混	商业用房
112	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-5#	84.5	1-2	钢混	商业用房
113	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-6#	76.46	1-2	钢混	商业用房
114	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-7#	76.46	1-2	钢混	商业用房
115	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-8#	75.16	1-2	钢混	商业用房

(二) 土地实物状况

估价对象	坐落	土地使用权类型	土地用途	共有宗地面积(平方米)	土地使用权终止日期	土地状况
1-108	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5	出让	城镇混合住宅用地	2930	2053 年 12 月 5 日	宗地四至: 东、南、西、北均临过道, 宗地形状大致为三角形, 地势略有坡度。所在宗地开发程度为: 宗地红线外“六通”(通电、通上水、通下水、通讯、通气、通路), 红线内“五通一平”(通电、通上水、通下水、

## 房地产估价报告

	幢					通讯、通路及场地平整)。
109-115	重庆市永川区 内环南路767号 1幢	出让	城镇 混合 住宅 用地	1488	2053 年12 月5 日	宗地四至：东、南、西、北均临过道，宗地形状为较规则多边形，地势较平坦。所在宗地开发程度为：宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通气、通路），红线内“五六通一平”（通电、通上水、通下水、通气、通讯、通路及场地平整）。

### (三) 估价对象建筑物基本状况

序号	所在建筑物整体概况	估价对象房屋状况
1-90	估价对象1-108座落于重庆市永川区内环南路777号附3号5幢，该建筑物约建于2012年，钢筋混凝土结构，地上共5层，第1层经营“电脑数码”“厨房设备”“酒店用品”等，第2层部分用作库房，第3层部分经营足浴，第4层部分用作库房，第5层经营KTV。建筑物安装直梯和消防楼梯，1-2层设有扶梯（扶梯目前未使用），外墙面装饰玻璃幕墙和外墙板，建筑楼宇内水、电、讯、消防等配套设施设备较完善。房屋维护状况较好。	估价对象1-90位于第3层，证载房屋用途为商服用房，建筑面积共计2959.27平方米。根据租赁合同，2100平方米（计租面积）出租经营“盛世唐朝”足浴，内部分隔为多个房间，大部分用作足浴室，地面贴地砖，内墙装饰木墙裙、墙纸、装饰板，天棚吊顶，吊顶后净高约3.2-3.6米，室内维护保养状况较好。小部分用作宿舍、厨房，地面贴地砖、刷地坪漆、内墙刷白，天棚吊顶。空置部分地面贴地砖、地坪漆，内墙刷白、水泥搓沙，天棚吊顶，内部未分隔，室内维护保养状况一般。
91-107		估价对象91-107位于第4层整层，证载房屋用途为商服用房，建筑面积共计3428.91平方米。该楼层均未装修，分隔的房间未挂门牌号，房间入户安装套装门，水泥地面，内墙、天棚水泥搓沙，层高约4.2米。部分出租用作库房，部分空置。
108		估价对象108位于第5层，为该楼层部分房屋，证载房屋用途为商服用房，建筑面积计127.17平方米。估价对象与该楼层其他房屋共同出租经营“脉动KTV”，已同相邻房屋合并装修，安装套装门，地面贴地砖，墙壁贴墙砖、刷白等，天棚吊顶，层高约4.2米，室内维护保养状况较好。
109-115	估价对象109-115证载地址为重庆市永川区内环南路767号1幢，所在物业名称为“商贸城国际公寓”，该建筑建约成于2011年，钢筋混凝土结构，共22层（1-2层为商业，以上为住宅），外墙面贴砖和刷外墙漆。建筑楼宇内通水、电、气、讯、宽带等，房屋维护状况一般	估价对象位于第1层和第2层，证载房屋用途为商业用房，建筑面积共计576.04平方米，估价对象临小区内部空坝，已经合并改变原户型进行装修，由权利人统一用作办公室、餐馆、库房、卫生间等。估价对象109第1层部分（开间约1.84米，进深约7.4米）被权利人改为该楼幢的其中一个公共进出通道使用。第1层吊顶后净高约2.6米，入户安装套装门，地面铺地砖，内墙面刷白，天棚吊顶。估价对象的第2层均有部分面积改为共同使用的过道，作为进入估价对象第2层每户的公共通道，吊顶后净高约2.5米，入户安装套装门，地面铺强化木地板，内墙面刷白，天棚吊顶。室内维护状况较好。

### (四) 估价对象区位状况：

位置状况	坐落	估价对象1-108位于重庆市永川区内环南路777号附3号5幢，楼层为3-5层；估价对象109-115位于重庆市永川区内环南路767号1幢，楼层为1-2层。两处距离约400米。
	方位	估价对象1-108位于永川商贸城一区以东；估价对象109-115位于永川商贸城一区以西。
	与重要场所（距离设施）	距离渝西广场、俊豪中央大街商业中心约2.5公里，距离永川万达广场约3公里，距离永川区政府约3公里。
	临街（路）状况	估价对象1-108所在建筑物东、南临内环南路，西临商贸城内部支路，北临长泰路。估价对象109-115所在小区南临内环南路，东、北、西临市政道路。



## 房地产估价报告

交通状况	道路状况	周边主要有内环东路、内环南路、迎宾大道等道路，道路网络较密集，道路通达度较高。
	公共交通工具	估价对象 1-108 距离最近的中国永川商贸城公交站约 180 米，有永川 103 路、永川 108 路、永川 125 路、永川 129 路等公交线路在此停靠，估价对象 109-115 距离最近的商贸城公交站约 200 米，有凤凰湖公交专线、永川 103 路、永川 108 路、永川 112 路、永川 121 路、永川 125 路、永川 129 路、永川 203A 路、永川 203B 路、永川 203 路、永川 501 路、永川 507 路等公交线路在此停靠，公共交通便捷较好。
	交通管制情况	无特别交通管制。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环境状况	自然环境	区域空气质量一般，绿化一般，自然环境一般。
	人文环境	附近主要有永川商贸城、豪禧·银山源住宅小区、创新花园小区、银山公馆、中河小区，人文环境一般。
	景观	估价对象周边为住宅小区和商贸城，景观一般。
外部配套设施	基础设施	区域水、电、气、讯、路等基础设施完备，保障度高。
	公共服务设施	附近有红专小学、重庆市永川中学校、永川妇产医院、商贸城、餐饮、娱乐、便利超市、银行网点，公共服务设施较齐全。区域人、车流量较大，商业主要为批发市场，商业繁华度一般。

### (五) 估价对象权益状况

1、根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载的权属登记资料

如下：

权利人：重庆城中城房地产开发有限公司；土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2053 年 12 月 5 日；土地用途：城镇混合住宅用地。

序号	重庆市房地产权证号	坐落	楼层	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	永川区房地产权证 2012 字第 H162821 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3003#	3	钢混	商业用房	15.46	8.38
2		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3005#				20.42	11.07
3		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3006#				22.8	12.36
4		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3007#				25.01	13.56
5		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3008#				27.04	14.66
6		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3009#				28.9	15.67
7	永川区房地产权证 2012 字第 H162794 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3010#	3	钢混	商业用房	30.58	16.58
8		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3011#				32.07	17.39
9		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3012#				33.37	18.09

房地产估价报告

10		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3013#				34.53	18.72
11		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3015#				35.53	19.26
12		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3016#				36.33	19.7
13	永川区房地 证2012字第 H162795号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3017#	3	钢混	商业 用房	36.96	20.04
14		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3018#				37.4	20.28
15		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3019#				37.7	20.44
16		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3020#				37.81	20.5
17		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3021#				37.74	20.46
18		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3022#				37.5	20.33
19		永川区房地 证2012字第 H162797号				重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3023#	3
20	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3025#		36.5	19.79			
21	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3026#		35.74	19.38			
22	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3027#		36.54	19.81			
23	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3028#		35.3	19.14			
24	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3029#		46.72	25.33			
25	永川区房地 证2012字第 H162798号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3030#	3	钢混	商业 用房	48.42	26.25
26		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3031#				48.4	26.24
27		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3032#				48.4	26.24
28		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3033#				48.42	26.25
29		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3035#				21.48	11.65
30		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3036#				21	11.39
31	永川区房地 证2012字第 H162799号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3037#	3	钢混	商业 用房	73.74	39.98
32		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3038#				44.32	24.03
33		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3039#				23.84	12.93
34		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3040#				81.37	44.12
35		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3041#				46.5	25.21
36		重庆市永川区内环南路				46.5	25.21



房地产估价报告

		777号附3号5幢3012#					
37	永川区房地 证2012字第 H162801号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3013#	3	钢混	商业 用房	46.5	25.21
38		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3045#				46.42	25.17
39		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3046#				45.47	24.65
40		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3047#				46.61	25.27
41		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3048#				65.42	35.47
42		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3049#				114.72	62.2
43		永川区房地 证2012字第 H162802号				重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3050#	3
44	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3051#		17.69	9.59			
45	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3052#		13.1	7.1			
46	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3053#		31.1	16.86			
47	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3055#		31.41	17.03			
48	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3056#		31.41	17.03			
49	永川区房地 证2012字第 H162803号		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3057#	3	钢混	商业 用房	
50		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3058#	17.13				9.29
51		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3059#	26.23				14.22
52		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3060#	26.23				14.22
53		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3061#	26.23				14.22
54		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3062#	26.23				14.22
55		永川区房地 证2012字第 H162804号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3063#				3
56	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3065#		24.99	13.55			
57	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3066#		22.04	11.95			
58	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3067#		22.04	11.95			
59	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3068#		26.23	14.22			
60	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3069#		26.23	14.22			
61	永川区房地 证2012字第 H162805号		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3070#	3	钢混	商业 用房	
62		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3071#	26.23				14.22



房地产估价报告

63		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3072#				17.13	9.29
64		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3073#				17.13	9.29
65		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3075#				31.83	17.26
66		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3076#				31.83	17.26
67	永川区房地 证2012字第 H162805号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3077#	3	钢混	商业 用房	34.01	18.44
68		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3078#				34.01	18.44
69		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3079#				34.01	18.44
70		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3080#				34.01	18.44
71		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3081#				24.75	13.42
72		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3082#				24.75	13.42
73	永川区房地 证2012字第 H162816号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3083#	3	钢混	商业 用房	24.75	13.42
74		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3085#				24.75	13.42
75		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3086#				30.64	16.61
76		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3087#				13.08	7.09
77		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3088#				11.47	6.22
78		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3089#				22.32	12.1
79	永川区房地 证2012字第 H162807号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3090#	3	钢混	商业 用房	30.84	16.72
80		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3091#				30.84	16.72
81		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3092#				23.92	12.97
82		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3093#				23.92	12.97
83		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3095#				23.92	12.97
84		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3096#				23.92	12.97
85	永川区房地 证2012字第 H162808号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3097#	3	钢混	商业 用房	32.85	17.81
86		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3098#				32.85	17.81
87		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3099#				32.85	17.81
88		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3100#				32.85	17.81
89		重庆市永川区内环南路				30.75	16.67

房地产估价报告

		777号附3号5幢3101#					
90		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢3102#				30.75	16.67
91	永川区房地 证2012字第 H162809号	重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4001#	4	钢混	商业 用房	127.17	68.95
92		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4002#				90.69	49.17
93		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4003#				97.71	52.98
94		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4005#				103.71	56.23
95		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4006#				108.32	58.73
96		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4007#				111	60.18
97		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4008#				112.14	60.8
98		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4009#				112.54	61.02
99	永川区房地 证2012字第 H162810号	重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4010#	4	钢混	商业 用房	111.16	60.27
100		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4011#				210.1	113.91
101		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4012#				290.27	157.38
102		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4013#				225.5	122.26
103	永川区房地 证2012字第 H162811号	重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4015#	4	钢混	商业 用房	359.38	194.85
104		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4016#				223.89	121.39
105		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4017#				431.92	234.18
106		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4018#				252.77	137.05
107		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢4019#				460.64	249.75
108		重庆市永川区內环南路 777号附3号5幢5001#	5	127.17	68.95		
109	永川区房地 证2011字第 H139986号	重庆市永川区內环南路 767号1幢2-1-1#	1-2	钢混	商业 用房	110.54	106.68
110	永川区房地 证2011字第 H139980号	重庆市永川区內环南路 767号1幢2-1-2#	1-2	钢混	商业 用房	76.46	73.79
111	永川区房地 证2011字第 H139981号	重庆市永川区內环南路 767号1幢2-1-3#	1-2	钢混	商业 用房	76.46	73.79
112	永川区房地 证2011字第 H139982号	重庆市永川区內环南路 767号1幢2-1-5#	1-2	钢混	商业 用房	84.5	81.55
113	永川区房地 证2011字第	重庆市永川区內环南路 767号1幢2-1-6#	1-2	钢混	商业 用房	76.46	73.79



## 房地产估价报告

	H139983号						
114	永川区房地证2011字第H139984号	重庆市永川区内环南路767号1幢2-1-7#	1-2	钢混	商业用房	76.46	73.79
115	永川区房地证2011字第H139987号	重庆市永川区内环南路767号1幢2-1-8#	1-2	钢混	商业用房	75.16	72.53

2、据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象有抵押、查封。

3、估价对象中部分出租使用，估价委托人提供了第3层和第5层的租赁合同。

## 五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二二年五月十日。

## 六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

市场价值为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时的价值。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### （二）合法原则

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。

### （三）价值时点原则

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。



(四) 替代原则

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应在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

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。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（自2020年1月1日起施行，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订）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（自2020年1月1日起施行，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订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行，十三届全国人大三次会议于2020年5月28日表决通过）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行，第十二届全国人大常委会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；
- 5、重庆市城镇房地产交易管理条例；
- 6、重庆市土地房屋权属登记条例；
- 7、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 8、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

9、法释〔2011〕21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

10、法释〔2018〕15号《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》；

11、渝高法发〔2013〕285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

12、法办〔2018〕273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；

13、中房学〔2021〕37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》。

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料：

（1）（2022）渝0192执576号《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》（原件）；

（2）估价对象《重庆市房地产权证》《租赁合同》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料：

1、估价人员调查重庆市永川区同类房地产场所取得的资料；

2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料；

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。





## 九、估价方法

### (一) 估价程序:

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的;
- 2、收集整理有关资料;
- 3、进行现场查勘;
- 4、选择适当的估价技术路线,对估价对象于价值时点的市场价值进行试算;

- 5、最终确定估价结果。

### (二) 估价技术路线:

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价;收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;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;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。

估价对象为位于重庆市永川区商贸城附近的商业用房,区域位置可比、规模相近或相当的同类房地产交易较少,不能收集到足够数量的类似房地产交易案例,比较法不具备客观条件,故本次不选用比较法;估价对象区域内有类似房地产出租,其租赁信息可取得,可采用收益法;估价对象为建筑物的一部分,成本法难以将整栋大楼的价格对估价对象进行分摊,故本次不选用成本法;估价对象为已建成物业,可正常利用,不宜重新开发、改造或改变利用方式,故不选用假设开发法。因此本次估价采用收益法对估价对象的房地产价格进行估价。

### (三) 估价方法:



本次估价采用收益法对估价对象的房地产价格进行估价。

收益法估价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。其基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a}{(1+r)^t}$$

其中：

V—表示房地产价值；

a—表示房地产纯收益；

r—表示报酬率；

n—表示房地产收益年限。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估总价：2879.35 万元。

人民币大写：贰仟捌佰柒拾玖万叁仟伍佰元整。（详见估价结果明细表）



## 十一、注册房地产估价师



估价结果明细表

序号	重庆市房地产权证号	坐落	楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
1	永川区房地证 2012 字第 H162821 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3003#	3	商业用房	15.46	4300	6.65
2		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3005#			20.42	4300	8.78
3		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3006#			22.8	4300	9.80
4		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3007#			25.01	4300	10.75
5		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3008#			27.04	4300	11.63
6		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3009#			28.9	4300	12.43
7	永川区房地证 2012 字第 H162794 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3010#	3	商业用房	30.58	4300	13.15
8		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3011#			32.07	4300	13.79
9		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3012#			33.37	4300	14.35
10		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3013#			34.53	4300	14.85
11		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3015#			35.53	4300	15.28
12		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3016#			36.33	4300	15.62
13	永川区房地证 2012 字第 H162795 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3017#	3	商业用房	36.96	4300	15.89
14		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3018#			37.4	4300	16.08
15		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3019#			37.7	4300	16.21
16		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3020#			37.81	4300	16.26
17		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3021#			37.74	4300	16.23
18		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3022#			37.5	4300	16.13
19	永川区房地证 2012 字第 H162797 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3023#	3	商业用房	37.09	4300	15.95
20		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3025#			37.09	4300	15.70
21		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3026#			35.74	4300	15.37
22		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3027#			36.54	4300	15.71
23		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3028#			35.3	4300	15.18
24		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3029#			46.72	4300	20.09
25	永川区房地证 2012 字第 H162798 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3030#	3	商业用房	48.42	4300	20.82
26		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3031#			48.4	4300	20.81



27		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3032#			48.4	4300	20.81
28		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3033#			48.42	4300	20.82
29		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3035#			21.48	4300	9.24
30		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3036#			21	4300	9.03
31	永川区房地 证2012字第 H162799号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3037#	3	商业 用房	73.74	4300	31.71
32		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3038#			44.32	4300	19.06
33		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3039#			23.84	4300	10.25
34		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3040#			81.37	4300	34.99
35		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3041#			46.5	4300	20.00
36		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3042#			46.5	4300	20.00
37	永川区房地 证2012字第 H162801号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3043#	3	商业 用房	46.5	4300	20.00
38		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3045#			46.42	4300	19.96
39		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3046#			45.47	4300	19.55
40		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3047#			46.61	4300	20.04
41		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3048#			65.42	4300	28.13
42		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3049#			114.72	4300	49.33
43	永川区房地 证2012字第 H162802号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3050#	3	商业 用房	29.44	4300	12.66
44		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3051#			17.69	4300	7.61
45		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3052#			35.1	4300	15.53
46		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3053#			31.1	4300	13.51
47		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3055#			31.1	4300	13.51
48		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3056#			31.1	4300	13.51
49	永川区房地 证2012字第 H162803号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3057#	3	商业 用房	17.13	4300	7.37
50		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3058#			17.13	4300	7.37
51		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3059#			26.23	4300	11.28
52		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3060#			26.23	4300	11.28
53		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3061#			26.23	4300	11.28
54		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3062#			26.23	4300	11.28
55	永川区房地 证2012字第	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3063#	3	商业 用房	18.65	4300	8.02



56	H162804号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3065#			24.99	4300	10.75
57		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3066#			22.04	4300	9.48
58		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3067#			22.04	4300	9.48
59		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3068#			26.23	4300	11.28
60		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3069#			26.23	4300	11.28
61		永川区房地 证2012字第 H162805号			重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3070#	3	商业 用房
62	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3071#		26.23	4300	11.28		
63	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3072#		17.13	4300	7.37		
64	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3073#		17.13	4300	7.37		
65	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3075#		31.83	4300	13.69		
66	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3076#		31.83	4300	13.69		
67	永川区房地 证2012字第 H162805号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3077#	3	商业 用房	34.01	4300	14.62
68		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3078#			34.01	4300	14.62
69		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3079#			34.01	4300	14.62
70		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3080#			34.01	4300	14.62
71		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3081#			24.75	4300	10.64
72		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3082#			24.75	4300	10.64
73	永川区房地 证2012字第 H162816号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3083#	3	商业 用房	24.75	4300	10.64
74		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3085#			24.75	4300	10.64
75		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3086#			30.64	4300	13.18
76		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3087#			13.08	4300	5.62
77		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3088#			11.47	4300	4.93
78		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3089#			22.32	4300	9.60
79	永川区房地 证2012字第 H162807号	重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3090#	3	商业 用房	30.84	4300	13.26
80		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3091#			30.84	4300	13.26
81		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3092#			23.92	4300	10.29
82		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3093#			23.92	4300	10.29
83		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3095#			23.92	4300	10.29
84		重庆市永川区内环南路 777号附3号5幢3096#			23.92	4300	10.29



85	永川区房地 证 2012 字第 H162808 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3097#	3	商业 用房	32.85	4300	14.13
86		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3098#			32.85	4300	14.13
87		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3099#			32.85	4300	14.13
88		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3100#			32.85	4300	14.13
89		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3101#			30.75	4300	13.22
90		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 3102#			30.75	4300	13.22
91	永川区房地 证 2012 字第 H162809 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4001#	4	商业 用房	127.17	4000	50.87
92		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4002#			90.89	4000	36.28
93		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4003#			97.71	4000	39.08
94		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4005#			103.71	4000	41.48
95		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4006#			108.32	4000	43.33
96		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4007#			111	4000	44.40
97	永川区房地 证 2012 字第 H162810 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4008#	4	商业 用房	112.14	4000	44.86
98		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4009#			112.54	4000	45.02
99		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4010#			111.16	4000	44.46
100		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4011#			210.1	4000	84.04
101		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4012#			290.27	4000	116.11
102		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4013#			225.5	4000	90.20
103	永川区房地 证 2012 字第 H162811 号	重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4015#	4	商业 用房	359.3	4000	143.75
104		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4016#			223.89	4000	89.56
105		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4017#			431.92	4000	172.77
106		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4018#			252.77	4000	101.11
107		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 4019#			460.64	4000	184.26
108		重庆市永川区内环南路 777 号附 3 号 5 幢 5001#	127.17	4000	50.87		
109	永川区房地 证 2011 字第 H139986 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-1#	1-2	商业 用房	110.54	3200	35.37
110	永川区房地 证 2011 字第 H139980 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-2#	1-2	商业 用房	76.46	3200	24.47
111	永川区房地 证 2011 字第 H139981 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-3#	1-2	商业 用房	76.46	3200	24.47



112	永川区房地 证 2011 字第 H139982 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-5#	1-2	商业 用房	84.5	3200	27.04
113	永川区房地 证 2011 字第 H139983 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-6#	1-2	商业 用房	76.46	3200	24.47
114	永川区房地 证 2011 字第 H139984 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-7#	1-2	商业 用房	76.46	3200	24.47
115	永川区房地 证 2011 字第 H139987 号	重庆市永川区内环南路 767 号 1 幢 2-1-8#	1-2	商业 用房	76.46	3200	24.47
合计					309.88	12800	397.95



# 估价对象实地查勘照片



估价对象 1-109 环境现状



估价对象 1-109 环境现状



估价对象 1-109 建筑物外观现状



估价对象 1-109 建筑物外观现状



估价对象 1-90 现状



估价对象 1-90 现状



估价对象 1-90 现状



估价对象 1-90 现状





估价对象 1-90 现状



估价对象 1-90 现状



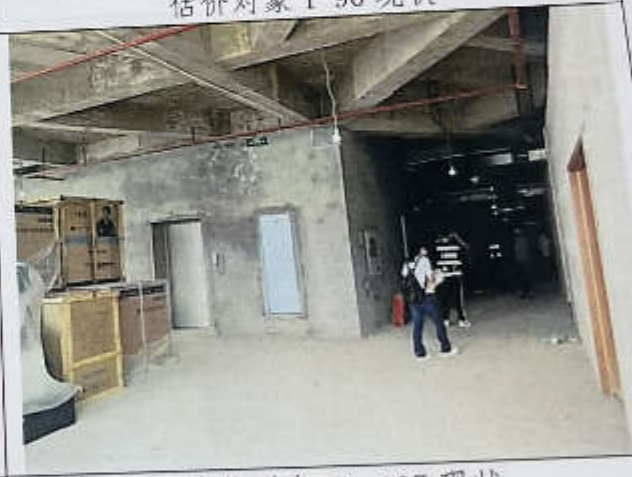
估价对象 1-90 现状



估价对象 1-90 现状



估价对象 91-107 现状



估价对象 91-107 现状



估价对象 108 通道现状



估价对象 108 现状



估价对象 109-115 建筑物外观现状



估价对象 109-115 建筑物外观现状



估价对象 109-115 通道现状



估价对象 109-115 现状



估价对象 109-115 现状



估价对象 109-115 现状



估价对象 109-115 现状



估价对象 109-115 现状

# 估价对象所在位置示意图

(重庆市永川区內环南路 767 号、777 号)



备注	此图仅为说明估价对象位置，不作为量算面积的依据。	重庆金地房地产土地资产评估有限公司
		红色圆圈代表房地产位置