

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆汇丰（江）[2022]字第 40009 号

估价项目名称：重庆市江津区人民法院因确定财产处置参考价涉及的位于江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号、2 号的商服用房房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：彭志 5020060039
旷艺 5020150054
易定琼 5020040102

估价报告出具日期：2022 年 4 月 7 日



扫描关注微信公众号：Igongpw
进入菜单：微信公评-报告防伪查
报告防伪码：2022002458

致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院因确定财产处置参考价涉及的位于江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号、2 号的商服用房房地产市场价值进行了评估。现将估价基本事项及结果反映如下：

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

重庆市山奇诚臻实业有限公司所有的位于江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号、2 号，建筑面积共计 94.51 m² 及相应分摊国有出让土地使用权面积 13.14m² 的商服用房房地产（详见下表）。其范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权，不包含室内装修、室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象	产权证号	坐落	证载房屋用途	所在楼层	建筑面积（m ² ）	土地使用权面积（m ² ）
1	203 房地证 2012 字第 00322 号	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号	商服用房	负 1 层	44.29	6.16
2	203 房地证 2012 字第 00323 号	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 2 号	商服用房	证载第 1 层，实际为负 1 层	50.22	6.98
合计			——	——	94.51	12.32

三、价值时点

2022 年 4 月 1 日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

收益法、比较法

六、估价结果

我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在 2022 年 4 月 1 日的估价结果如下：

估价对象	坐落	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号	负 1	商服用房	44.29	7000	31.00
2	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 2 号	负 1	商服用房	50.22	7000	35.15
合计			——	94.51	——	66.15

评估总价：66.15 万元

总价大写：人民币陆拾陆万壹仟伍佰元整

七、相关告知

1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第 0944688 号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的的所有地理位置等信息的准确无误。

2、关于报告书，为提高项目效率、提高报告传递的便捷性、防止报告传递过程中被篡改的可能性，与本报告纸质版内容相同的电子版报告已发送到贵单位指定联系点。使用过程中，若发现纸质版报告与电子版报告不相符，请谨慎使用。

3、关于估价结论的准确性，本报告结论是我们严格按照行业估价作业流程开展估价工作后作出，该估价结论已通过了不动产大数据平台公

评网数据的验核，结论是准确合理的。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注“假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《涉执房地产处置司法评估报告》，如使用过程中有任何疑问，请致电客服专线4008-651-833 核实。

特致此函

法定代表人：



重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



2022年4月7日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16

估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是估价师独立、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定条件的限制。

3、估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，也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、估价师是按照《资产评估法》等法律法规及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们遵守估价准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，并对估价活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；但受限于执业范围及执业能力，我们仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责，不对估价对象的法律权属发表意见和提供保证，也不对由此造成的估价结论失实而引致的损失承担责任。



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、我们对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，假定估价委托人及权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

3、估价委托人未提供估价对象欠缴的税金、物业费、水电气费等相关费用的书面资料，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍截止价值时点估价对象有抵押、有查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第 5.4.2 条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不考虑估价对象被查封及其他优先受偿权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无抵押、无查封、无担保物权及



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

其他优先受偿权利限制。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、经现场查勘，估价对象 1-2 未见门牌号，估价对象由领勘人员现场指认。本次评估假设领勘人员现场指认的对象与证载一致。

2、据估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2003 年，鉴于估价人员的能力，我们无法确定其建成年份的准确性，本次评估假设建成年代为 2003 年。

二、限制条件

1、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、估价报告所得出的估价结果是在指定价值时点的价值或价格，在使用估价报告书时只能以该指定价值时点的评估价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

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（包含由估价委托人确认的建筑物、土地、附属配套设施），不包含室内装修及室内动产。

4、本估价报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算），本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、估价报告中所涉及的超出房地产估价师专业范围之外的各种其他



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

专业问题，我们未作任何结论或说明。

6、估价报告完成后若房地产估价师获得对估价报告结论产生影响的
可信新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

7、未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用估价报告中
的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传
阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于
任何公开媒体。

9、本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公
司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的
解释权。

三、特别事项说明

1、本次估价过程中，我们根据估价委托人提供的有关文件、证明和
资料对估价委托人指认标的进行了一般性复核，在无理由怀疑其合法性、
真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资
料及相关信息合法、真实、准确。估价委托人应对其提供资料和指认对
象的真实性、准确性、完整性负责，提请报告使用者予以关注。

2、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考
价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途。报告使用期限为壹年（自
报告出具之日起计算）。若将本报告书用于其它目的或逾期使用，我公
司及注册房地产估价师对其产生的后果不承担任何责任。提请报告使用
者予以关注。

3、估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于
国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明
显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用，提请报告使用者予以



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

关注。

4、根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》，委托拍卖、组织变卖被执行人财产所发生的实际费用，从所得价款中优先扣除。经与委托人沟通确定，本次评估结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。提请报告使用者予以关注。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对本报告的参照标准、评估方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对我公司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。提请报告使用者予以关注。

6、报告中估价结果为含税价，交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税费，提请报告使用者予以关注。

7、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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者予以关注。

8、估价对象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，欠缴税费状况等与估价对象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，提请报告使用者予以关注。

9、据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍截止价值时点估价对象有抵押、有查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第 5.4.2 条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不考虑估价对象被查封及其他优先受偿权对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无抵押、无查封、无担保物权及其他优先受偿权利限制。提请报告使用者予以关注。



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

10、我公司估价人员于 2022 年 4 月 1 日在估价委托人工作人员曹、申请执行人的带领下对估价对象进行了现场查勘。经现场查勘估价对象 1-2 未见门牌号，估价对象由领勘人员现场指认，本次评估假设领勘人员现场指认的对象与证载一致，如与相关部门登记不一致，评估结果应做相应调整。提请报告使用者予以关注。

11、经现场查勘估价对象入户门已封闭，其室内与其他物业打通出租作“奥科维线下免费试用中心”，经估价委托人确认考虑拟进行整体处置，故本次评估结果为估价对象 1-2 的平均单价。提请报告使用者予以关注。

12、估价对象 1、2 有租赁，经与估价委托人工作人员现场沟通并经签字确认，本次不考虑其原有的租赁权影响，故本次评估未考虑租金及租期对评估价值的影响。提请报告使用者予以关注。

13、本次估价对象《房屋实地查勘记录表》由领勘人员（估价委托人工作人员、申请执行人工作人员）签字，被执行人未到场故未签字。提请报告使用者予以关注。

14、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。

（本页以下无正文）



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

涉执房地产处置司法评估报告

一、估价委托人

名称：重庆市江津区人民法院

联系人：曹列才

联系电话：

二、估价机构

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#

法定代表人：刘小娟

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2020）1-001号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：63106610/20/30/40/50/60

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）估价对象范围



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

重庆市山奇诚臻实业有限公司所有的位于江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号, 建筑面积合计 94.51m² 及相应分摊国有出让土地使用权面积 12.32m² 的商服用房房地产。其范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权, 不包含室内装修、室内动产、债权债务等其他财产或权益。

明细如下:

估价对象	产权证号	坐落	证载房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	203 房地证 2012 字第 00322 号	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号	商服用房	负 1 层	44.29	6.16
2	203 房地证 2012 字第 00323 号	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 2 号	商服用房	证载第 1 层, 实际为负 1 层	50.22	6.98
合计			—	—	94.51	12.32

(二) 估价对象土地实物状况

估价对象	1	2
坐落	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 2 号
土地使用权类型	出让	
土地用途	商业用地	
土地使用权面积 (m ²)	6.16	6.98
共有使用权面积 (m ²)	2303.88	
土地使用权终止日期	2052-3-24	
土地开发程度	宗地外“六通”(即通上水、下水、电、气、讯、路), 宗地内“六通一平”(即通上水、下水、电、气、讯、路, 场地平整)。	
地形地势	不规则多边形, 较平坦	
四至	据估价委托人提供的资料以及现场查勘, 估价对象所在地块东临环城东路, 南临环城南路, 西、北均临步行街。	

(三) 估价对象建筑物实物状况

(四)



公评网



四维锁定, 标的物真实无误
大数据支撑, 价值合理比对
贷后风控, 抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线: 400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见: 全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

(五)

估价对象		1	2
坐落		江津区几江街道东门转盘 山奇农贸汽配综合楼B幢负 1层1号	江津区几江街道东门转盘 山奇农贸汽配综合楼B幢 负1层2号
物业类型		商业	
楼盘名称		山奇农贸汽配综合楼B幢	
房屋用途		商服用房	
建成年代(年)		约2003	
建筑结构		混合结构	
建筑面积(m ²)		44.29	50.22
外墙		面砖	
有无电梯		无	
设施设备		水、电等	
使用现状		与其他物业打通作“奥科维线下免费试用中心”	
楼层情况	地上总楼层(层)	7	
	地下总楼层(层)	1(平步行街)	
	楼层功能分布	第负1、第1-2层为非住宅,第3-7层为住宅	
	估价对象所在楼层	负1层	
	估价对象平街状况	估价对象所在建筑物负1层平步行街、第1层平环城南路、环城东路,估价对象平步行街	
	层高(m)	约4.2	
装饰装修	门	套装门	——
	窗	铝合金窗	——
	天花板	吊顶	
	地面	木地板	
	内墙	涂料	

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

估价对象	产权证号	权利人
1	203房地证2012字第00322号	重庆市山奇诚臻实业有限公司
2	203房地证2012字第00323号	重庆市山奇诚臻实业有限公司



公评网



四维锁定,标的物真实无误
大数据支撑,价值合理比对
贷后风控,抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线:400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见: 全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

2、他项权利状况

(1) 抵押状况：

据估价委托人提供的资料及领勘人员介绍有抵押、有查封记载。

(2) 租赁状况：

据领勘人员介绍及现场查勘，至价值时点估价对象已出租。

(3) 其他状况：

根据估价委托人提供的资料及介绍，结合估价专业人员现场查勘调查了解的情况，估价对象有抵押、有查封，此外权属明确无纠纷，无拖欠税费等限制权利情况。

(五) 估价对象区位状况

估价对象	1	2
位置条件	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼B幢负1层1号，距江津区商贸集中区约1100米。	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼B幢负1层2号，距江津区商贸集中区约1100米。
交通条件	有公交车站南门站、名豪站，有江津101、102、202、203、205、501路公交车经过停靠，交通条件较好。	
环境条件	所在区域内有家园连锁超市（山奇店）、好又多奎星广场店（南安街店）、江津实验中学（东校区）、菜市街小学、四牌坊小学、南安街幼儿园、东门广场幼儿园、江津区中心医院东门分院、江津石银村镇银行、邮政储蓄银行、农商行、餐饮娱乐等生活服务及公共配套设施。	

五、价值时点

估价委托人在《重庆市江津区人民法院评估委托书》中明确评估基准日定为2022年4月1日，故本次价值时点确定为2022年4月1日。

六、价值类型

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。



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

七、估价原则

本次估价中注册房地产估价师遵循以下估价原则：

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。

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的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、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国民法典》
- 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、《司法鉴定程序通则》
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》最高人民法院法释[2009]16号
- 7、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[2012]1号）



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

8、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）

9、《最高人民法院关于法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）估价委托人及权利人提供的资料

1、《重庆市江津区人民法院评估委托书》（[2022]渝 0116 执 1691 号）原件

2、《房地产权证书》复印件

3、《不动产登记证明》复印件

（四）房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的资料

1、调查估价对象周边房地产场所取得的资料

2、收集的相关估价资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料

九、估价方法

（一）估价方法选用

求取房地产价值的方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对邻近地区的房地产市场进行了详细调查，我公司估价人员在认真分析、研究了所掌握资料之后，确定采用收益法、比较法测算估价对象市场价值。

（二）估价方法的原理及测算步骤

1、收益法



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

(1) 基本原理: 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。

(2) 基本公式:

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

式中:

V—收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率

n —收益期

其测算的一般步骤如下:

- ① 测算收益期或持有期;
- ② 测算未来收益;
- ③ 确定报酬率或资本化率、收益乘数;
- ④ 计算收益价值。

2、比较法

(1) 原理

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。其计算的一般公式为:

(2) 公式

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

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



公评网



四维锁定, 标的物真实无误
大数据支撑, 价值合理比对
贷后风控, 抵押物价值随时可查

随时可见: 全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

联系公评网
客服热线: 400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

其测算的一般步骤如下：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

十、估价结果

我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在 2022 年 4 月 1 日的评估结果如下：

估价对象	坐落	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 1 号	负 1	商服用房	44.29	7000	31.00
2	江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢负 1 层 2 号	负 1	商服用房	50.22	7000	35.15
合计				94.51	——	66.15

评估总价：66.15 万元

总价大写：人民币陆拾陆万壹仟伍佰元整



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039	彭志	2022年4月7日
旷艺	5020150054	旷艺	2022年4月7日
易定琼	5020040102	易定琼	2022年4月7日

十二、实地查勘期

2022年4月1日

十三、估价作业期

2022年4月1日至2022年4月7日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2022年4月7日



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

附件（复印件）

- 1、《重庆市江津区人民法院评估委托书》
- 2、《房地产权证》
- 3、《不动产登记证明》
- 4、估价对象区域位置图
- 5、估价对象及周边环境状况部分照片
- 6、估价机构《营业执照》
- 7、估价机构《房地产估价机构备案证书》
- 8、注册房地产估价师《房地产估价师注册证书》



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

重庆市江津区人民法院 评估委托书

(2022)渝0116执1691号

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司:

我院受理

公司与重庆市山

奇诚臻实业有限公司借款合同纠纷一案,要求对如下内容进行评

估:1、被执行人重庆市山奇诚臻实业有限公司所有的位于重庆市江津区几江东门转盘山奇农贸汽配综合楼B幢负1层1号商服用房,建筑面积44.29平方米的市场价值进行评估;2、被执行人重庆市山奇诚臻实业有限公司所有的位于重庆市江津区几江东门转盘山奇农贸汽配综合楼B幢负1层2号商服用房,建筑面积50.22平方米的市场价值进行评估。评估基准日为2022年4月1日。鉴定后及时出具书面鉴定意见一式6份及电子版鉴定意见书1份。报告书中应包括以下内容:1、鉴定的依据及使用的科学技术手段;2、对鉴定过程的说明;3、有明确的鉴定结论;4、对鉴定人鉴定资质的说明;5、鉴定人员及鉴定机构签名盖章。

现将有关材料送来,请抓紧时间鉴定,鉴定报告书在2022年4月10日前完成交我院,以便我院及时审结案件。

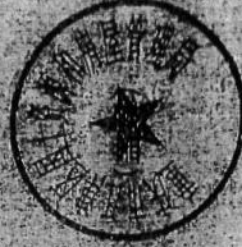
联系人:

电话:



203 房地证 2012 字第 00322 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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2315064573

重庆市山奇说嘉实业有限公司

机构代码证70944921-9

江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号

房地编号

土地用途

商业用地

土地使用权面积

6.16

共有使用权面积

2303.88

土地使用权
终止日期

2052-3-24

房屋共有或共
用部位及设施

土地等级:十级。

房屋结构

商业用房

第负1层

44.29

43.33

收件编号:2012090814

房屋代码:

填证单位:

登记

业务专用章

2012年6月18日

2012年6月18日

山奇说嘉实业有限公司

于2012年6月18日在江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号

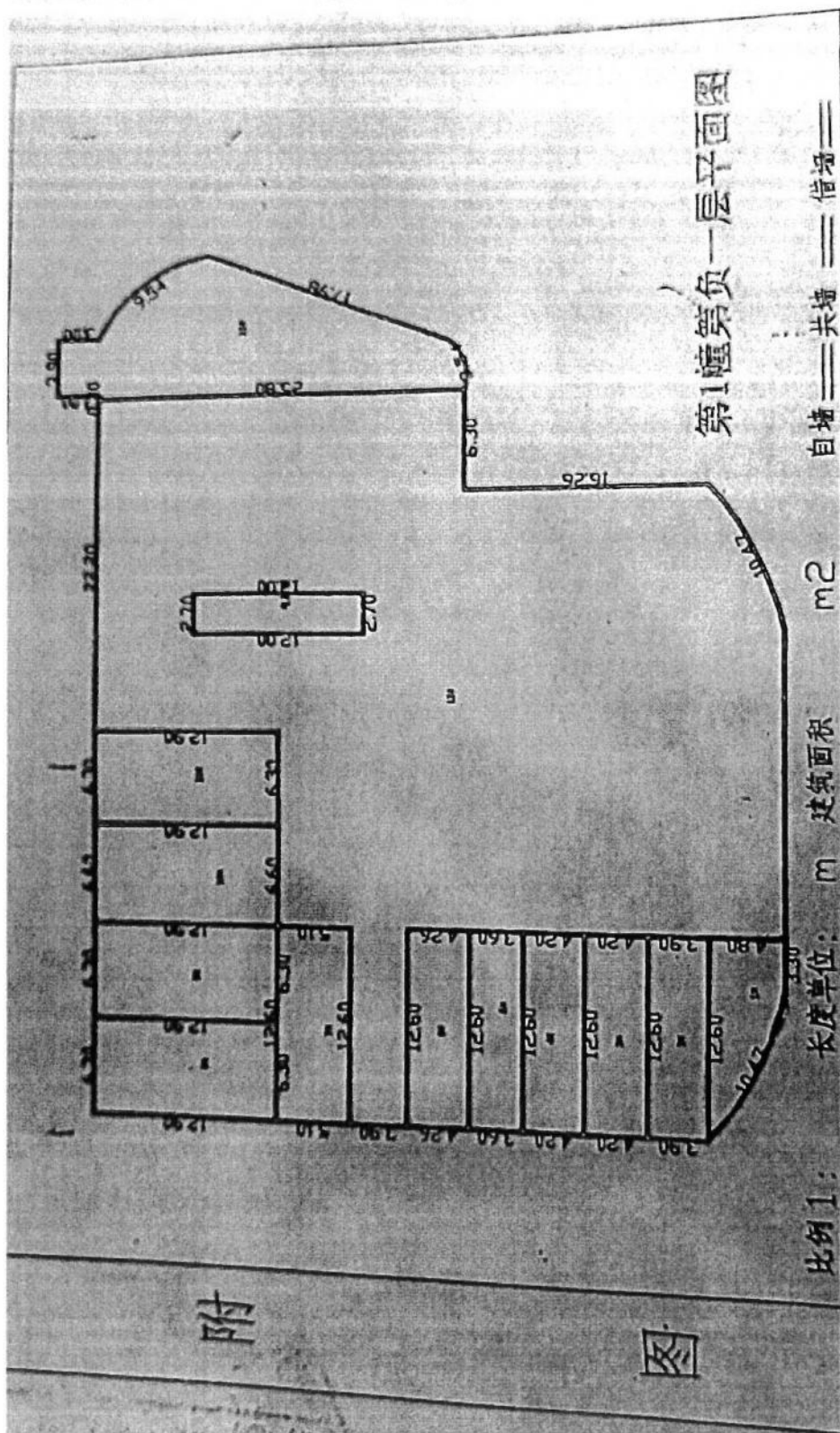
于2012年6月18日在江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号

于2012年6月18日在江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号

于2012年6月18日在江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号

于2012年6月18日在江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号

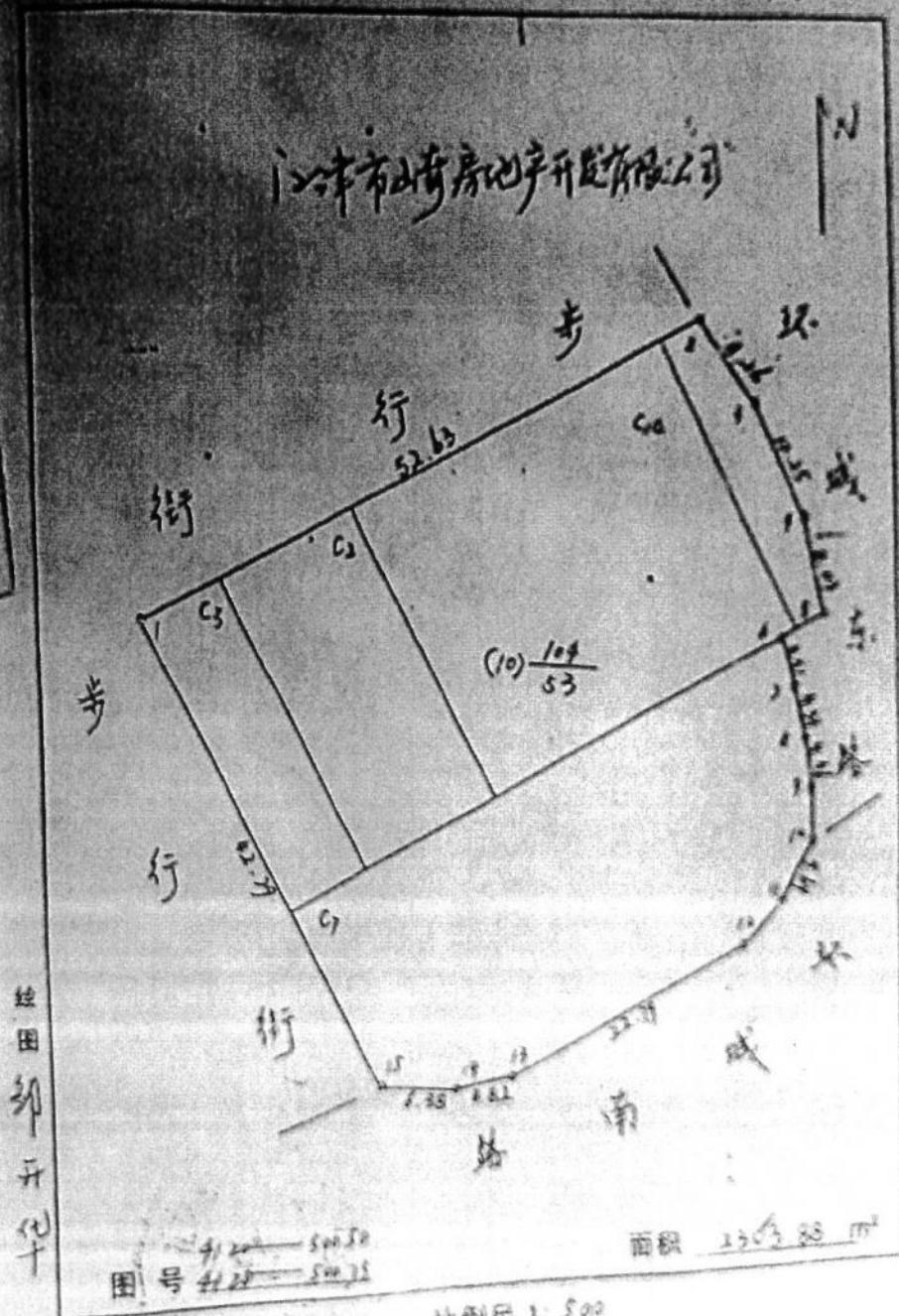
于2012年6月18日在江津区九江街道东门转盘山奇说嘉综合楼B幢负1层1号



测绘单位: 重庆市江津区测绘所

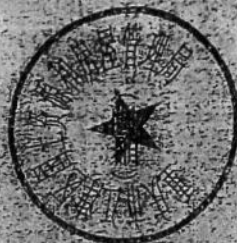
制图: 制图

重庆市土地使用证附图



房地证 2012 字第 00323 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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2012060574

机构代码证70944921-9

江浦区江兴街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼B幢负1层2号

土地用途	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	商业用地	房屋用途	商业用房
土地使用权租	6.98	楼层	第1层
共有使用权面积	2303.88	房屋建筑面积	50.22
土地使用权终止日期	2052-3-24	套内建筑面积	49.14
房屋共有或共用部位及设施	土地等级:十级。		

土地等级:十级。

收件编号: 2012000813 房屋代码:

填证单位:

登记日期:

房屋代码:

填证单位

登记日期:

2010年01月18日

明倫彙編 家範典 卷一百一十五

卷之四

五十六

卷之四

$\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

卓立 1907.06.05

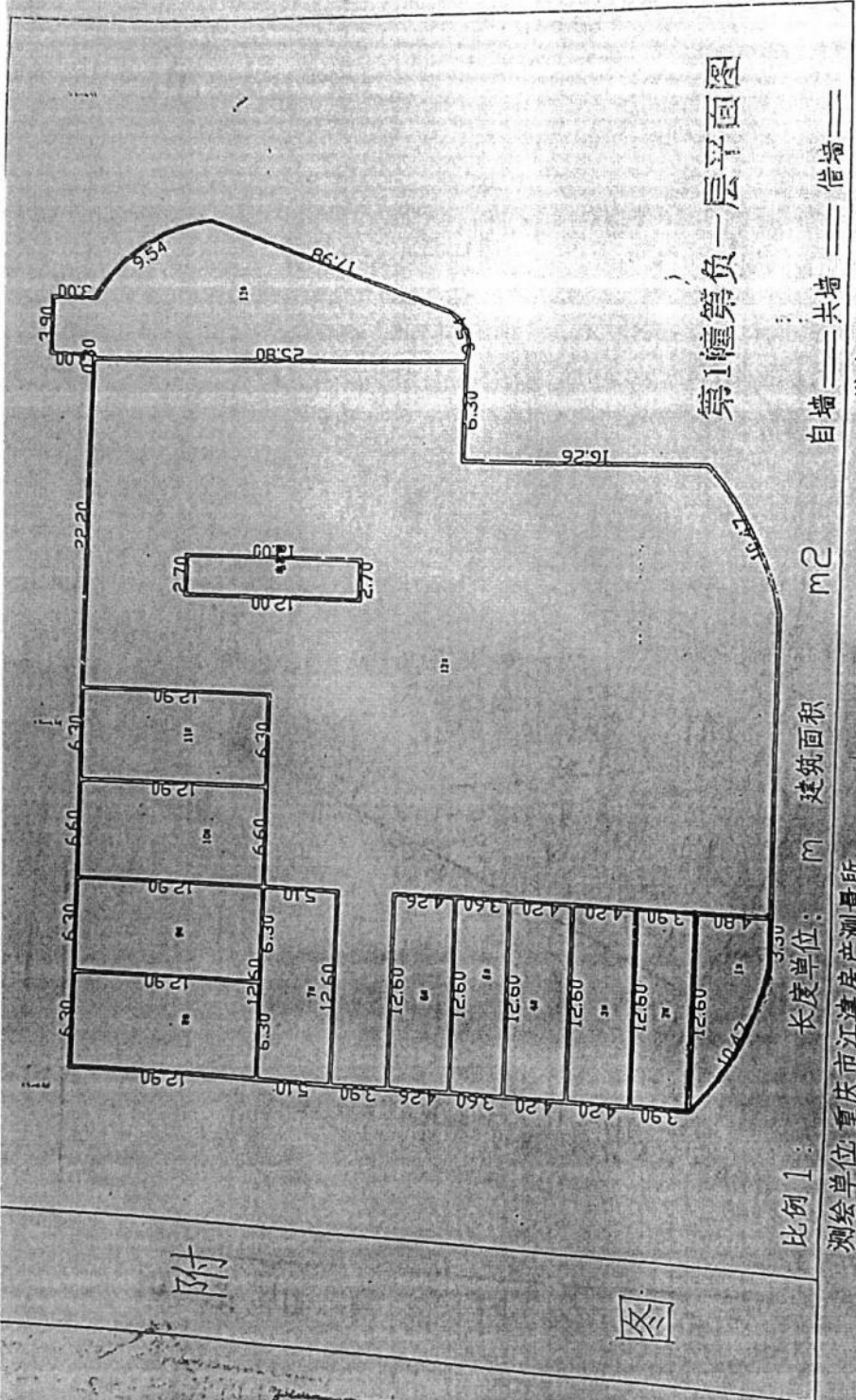
五

張氏

[illegible]

134.5

第一摺

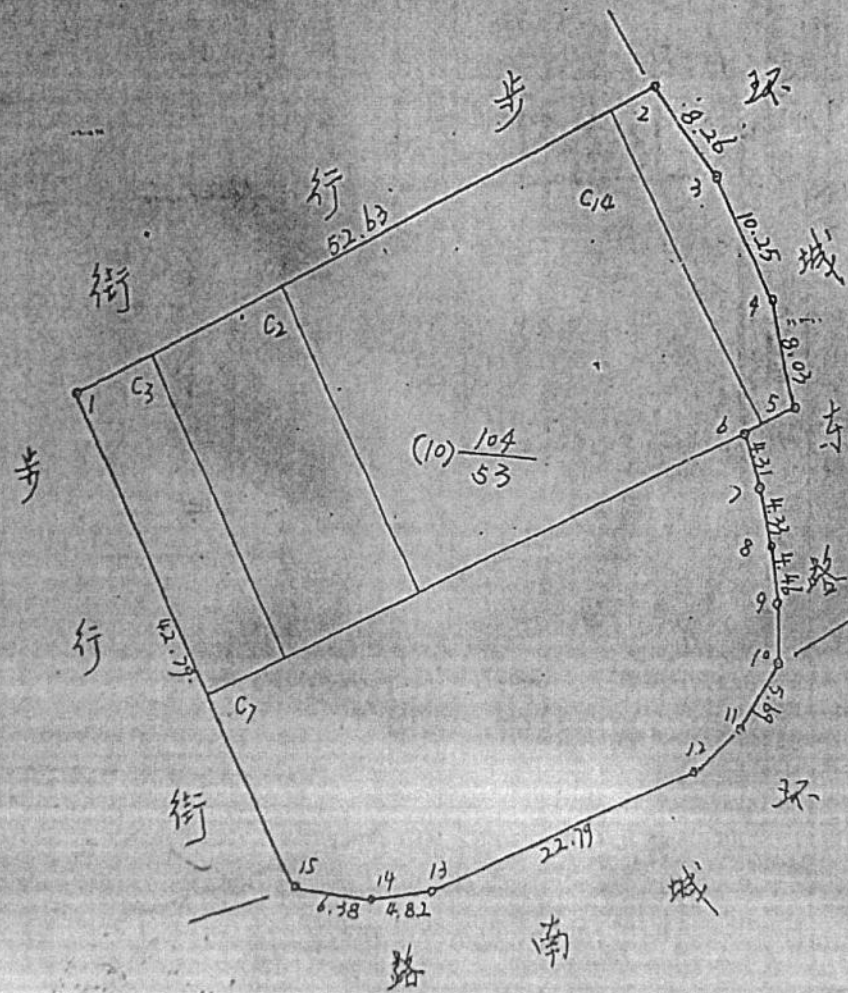


附

图

重庆市土地使用证附图

重庆市山奇房地产开发有限公司



绘图部开代十

图号 41.20-500.50
41.20-500.75

面积 2303.88 m²

叶代贵

比例尺 1:500

陈永平 1551

渝 (2019) 江津区 不动产证明第 000307819 号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构 (章)
2019 年 03 月 27 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 50004178340

证明权利或事项	土地房屋抵押权 (地房)
权利人(申请人)	重庆江津石银村镇银行股份有限公司
义务人	重庆市山奇诚臻实业有限公司
坐落	江津区几江街道东门转盘山奇商贸汽配综合楼B幢负1层1号、2号
不动产单元号	500116 001005 GB000055 F00100092
其他	不动产权证书号: 203房地证2012字第00323号、00322号 抵押面积: 94.51平方米 被担保主债权数额: 2550000元 担保范围: 详见合同
附记	业务编号: 201903260180637

估价对象 1-2 位置示意图



坐落：江津区几江街道东门转盘山奇农贸汽配综合楼 B 幢

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

此图为本公司人员在领勘人带领下通过汇丰不动产智能评估系统——易勘系统对估价对象的位置进行现场精准定位而得

估价对象 1-2 现状照片

	
图片 1：估价对象 1 现状	图片 2：估价对象 1 现状
	
图片 3：估价对象 1 现状	图片 4：估价对象 2 现状
	
图片 5：估价对象 2 现状	图片 6：估价对象 2 现状
	
图片 7：通过此物业入户门进入 估价对象 1-2 室内	图片 8：建筑物外观

估价对象 1-2 现状照片

	
图片 9:平街状况	图片 10: 平街状况
	
图片 11: 周边环境	图片 12: 周边环境



照
执
业
营

统一社会信用代码

91500103203315483T

名称 重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘小娟

園
范
督
經

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年05月16日

营业期限 2000年05月16日至永久

住 所 重庆市渝中区青年路38号30-8#

[illegible]

剧本号: 3-3

登记机关

2021年12月07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人：刘小娟
(执行事务合伙人)
住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#
统一社会信用代码：915000003203315483T
备案等级：一
证书编号：渝房评备字(2020)1-001号
有效期限：2020年1月22日至2023年1月21日



发证机关(公章)

2020年1月22日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00218270

姓名 / Full name

彭
性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020060039

执业机构 / Employer

重庆汇丰房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-07

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00218198

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020150054

执业机构 / Employer

重庆汇丰房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 08181134

姓名 / Full name

易

性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020040102

执业机构 / Employer

重庆汇泰房地产土地资产评估有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-18

持证人签名 / Bearer's signature