



评估报告书

估价报告编号：（重庆）华康（2019）（估）字第 802-2 号

估价项目名称：重庆市沙坪坝区土地整治储备中心拟收储重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路 1 号（井口基地 4 号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于 1 的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木市场价值估价项目

估价委托人：重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、
重庆小康工业集团股份有限公司

估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

估价师：罗琳（房地产估价师注册号：5020020047）
熊欣（房地产估价师注册号：5019970005）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 22 日



致估价委托人函

重庆市沙坪坝区土地整治储备中心、重庆小康工业集团股份有限公司：

受您们委托，我公司于2019年8月22日至2019年10月22日对重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路1号（井口基地4号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于1的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木的市场价值进行了估价，得出了估价意见。并按照估价委托人的要求，参照国有土地上房屋征收的相关规定列示搬迁补助费。

估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，结合估价对象的实际情况，参照国有土地上房屋征收的相关规定，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成，现致函于您们：

一、估价对象：

估价对象为重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路1号（井口基地4号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于1的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木。具体范围详见附件“申报明细表”。

二、估价目的：

重庆市沙坪坝区土地整治储备中心拟收储重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路1号（井口基地4号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于1的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木，参照国有土地上房屋征收评估相关规定测算估价对象价值，为其了解拟收储资产的市场价值提供参考。

三、价值时点：



根据估价委托人要求，价值时点为现场查勘之日，本公司评估专业人员于 2019 年 8 月 22 日对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点为 2019 年 8 月 22 日。

四、价值类型：

本估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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：

本次估价采用收益法评估有证房屋的市场价值，采用基准地价系数修正法和市场比较法评估土地使用权的市场价值，采用成本法评估未经登记房屋、构附着物、房屋室内装饰装修的市场价值，采用现行市价法评估苗木的市场价值。

六、估价结果：

估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响资产价格的因素，评估确定估价对象于 2019 年 8 月 22 日的市场价值及搬迁补助费如下：

总值：194762920 元；

人民币大写：壹亿玖仟肆佰柒拾陆万贰仟玖佰贰拾元整。

结果汇总表

有证房屋 估价总值 (元)	未经登记 房屋估价 总值(元)	空地估价 总值(元)	构附着物估 价总值(元)	房屋室内装 饰装修估价 总值(元)	苗木估价 总值(元)	搬迁补助 费(元)	总值(元)
162960506	1418206	5299853	509884	1322602	437398	22814471	194762920

具体明细详见附件“评估结果明细表”。



七、特别提示

- 1、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。
- 2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。

法定代表人：



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年十月二十二日





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产市场价值估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	20
十一、房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附 件	22
一、评估结果明细表.....	22
二、《委托估价函》、“申报明细表”复印件	22
三、估价对象相关资料.....	22
四、估价对象区域位置示意图.....	22
五、估价对象照片.....	22
六、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	22
七、估价师资格证书复印件.....	22



估价师声明

1、估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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制条件的限制。

3、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。

4、估价师依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》、《国有土地上房屋征收评估办法》及重庆市征收评估相关规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

根据《委托估价函》的要求，本次估价参照《国有土地上房屋征收评估办法》及重庆市征收评估相关规定，为估价委托人了解估价对象参照国有土地上房屋征收的相关文件规定的市场价值提供参考。

基于估价对象的特殊性和估价目的，本估价报告按以下假设条件测算估价对象的价值，并在限制条件内使用本报告。

一、估价假设

（一）本次估价的一般假设：

1、本报告估价范围以委托估价函及其附件为依据，有证房屋坐落、结构、用途、建筑面积，土地使用权面积、土地用途、类型以《重庆市房地产权证》登记信息为依据；未经登记房屋的结构、建筑面积以《建筑面积测量报告》为依据；构附着物材质、工程量等信息以《附着物平面分布图测绘报告》为依据。

2、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

3、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

4、假设估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整。

5、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地持续使用。若估价报告使用人对此存有



疑虑，须请专业机构进行勘测。

6、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

7、假设价值时点与实地查勘期，估价对象的实体及权益状况一致。

(二) 本次估价的未定事项假设：

本次估价无未定事项存在，故本次估价无未定事项假设。

(三) 本次估价的背离事实假设：

本次估价不考虑拟收储资产租赁、抵押、查封等因素对其价值的影响。

(四) 本次估价的依据不足假设：

本次估价无依据不足事项存在，故本次估价无依据不足假设。

(五) 不相一致假设：

本次估价无不相一致事项存在，故本次估价无不相一致假设。

二、估价报告使用限制：

1、本估价报告及结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

2、根据国家有关规定，本估价报告自报告出具之日起，有效期为一年；

3、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属的界定以有关管理部门认定的为准。

4、在本估价报告有效期内，若房地产市场或估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



三、需特别说明的事项：

（一）估价委托人与估价对象权利人：

估价对象的权利人为重庆小康工业集团股份有限公司，重庆市沙坪坝区土地整治储备中心拟收储重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路1号（井口基地4号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于1的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木，委托我公司参照国有土地上房屋征收评估相关规定测算估价对象的价值，为估价委托人了解估价对象参照国有土地上房屋征收的相关文件规定的市场价值提供参考。

（二）有关土地使用权的说明：

1、根据估价委托人提供的“说明”，本次估价的井口基地4号厂房地块容积率小于1的空地面积为3419.26平方米。

2、参照国有土地上房屋征收的相关规定，本次估价设定井口基地4号厂房地块容积率为1，采用市场比较法和基准地价系数修正法评估的土地使用权价值。

（三）有关估价结果的说明：

1、本估价报告中有证房屋价值含应分摊的土地使用权价值，不含室内装修价值。

2、本估价报告结果中未经登记房屋价值不包含土地使用权价值。

3、本估价报告中有证房屋面积、未经登记房屋面积为建筑面积。

4、本次估价结果对容积率小于1的空地价值单独列示。

5、根据《委托估价函》的要求，在本报告中已列示有证房屋价值



的 5%计算的货币补偿补助费、有证房屋价值的 9%计算的生产制造类企业停产停业损失补偿费。

6、本次估价不考虑拟收储资产租赁、抵押、查封等因素对其价值的影响。

7、本次估价不考虑未来资产市场变化风险等因素对估价对象价值的影响。

8、本报告估价结果参照国有土地上房屋征收评估相关规定测算估价对象的价值，为估价委托人了解估价对象在参照国有土地上房屋征收的相关文件规定下的市场价值提供参考，请报告使用人全面考虑可能对估价对象价值造成影响的各因素，综合确定估价对象的价值。

（四）关于实地查勘的特殊说明：

根据建房[2011]77号文及相关规定，我公司估价人员于2019年8月22日与估价委托人共同进行了现场查勘。

本公司估价人员对拟收储的资产现状作了查勘记录和拍照，同时本公司估价人员、估价委托人工作人员分别在现场查勘表上签字。

（五）其它特殊说明事项：

1、估价对象范围以估价委托人提供的《委托估价函》及“申报明细表”为依据，评估专业人员据此履行了必要的评估程序。估价委托人在使用本评估报告过程中，若发现与实际不符，应及时通知评估机构。

2、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

3、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料，上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责；如因



该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实，估价机构不承担责任。

4、本报告书一式三份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本估价机构无关。

5、估价报告中所描述的估价对象实物状况是根据估价委托人提供的影像资料对估价对象建筑物的梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

6、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象在所区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。



估价结果报告

(重庆) 华康 (2019) (估) 字第 802-2 号

一、估价委托人

(一): 1、名称: 重庆市沙坪坝区土地整治储备中心

2、联系人: 艾孝明

3、联系电话: 65365057

(二): 1、名称: 重庆小康工业集团股份有限公司

2、联系人: 刘德林

3、联系电话: 89095683

二、房地产估价机构

1、单位名称: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

2、法人代表: 殷翔龙

3、注册资本: 贰佰万元整

企业类别: 有限责任公司

注册地址: 重庆市渝中区中山三路 168 号

联系电话: (023) 63890045

4、估价机构资格等级:



(1)《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（2018）第1-003号

审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

(2)《土地评估中介机构注册证书》

执业范围：全国范围内从事土地评估业务

注册号：A201150010

(3)《资产评估机构执业资格证书》

资格类型及等级：综合评估B级资格

证书编号：023135

批准文号：渝评委〔2008〕3号

评估资产范围：可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务

三、估价目的

重庆市沙坪坝区土地整治储备中心拟收储重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路1号（井口基地4号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于1的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木，参照国有土地上房屋征收评估相关规定测算估价对象价值，为其了解拟收储资产的市场价值提供参考。



四、估价对象

(一) 估价对象范围：

估价对象为重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路 1 号（井口基地 4 号厂房地块）国有土地上有证房屋、未经登记房屋、容积率小于 1 的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木。具体范围详见“申报明细表”。

(二) 拟收储资产现状：

1、有证房屋状况：

序号	产权证号	坐落 (名称)	建筑面积 (m ²)	房屋 结构	修建年 代(年)	房屋现状
1	104 房地证 2012 字第 15508 号	沙坪坝区井盛 路 1 号（井口 4#厂房）	23686.12	钢混 结构	2008	由厂房、辅房办公楼组成，共 3 层，空高：1 层局部 9.9 米，局部 3.8 米；2-3 层 3 米。厂房部分彩钢屋面，墙体部分砖墙，部分彩钢，地面刷漆，卷帘门，塑钢窗；辅房办公楼部分刚性屋面，天棚吊顶，墙面刷涂料、铝塑板贴面，地面部分花岗石、地砖、部分铺地毯，包木门，塑钢门窗。通水、电、气，维护保养状况较好。

2、未经登记房屋状况：

根据《委托估价函》及《井口生产基地（4#厂房）建筑面积测量报告》，重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路 1 号（井口基地 4 号厂房地块）上的未经登记房屋共 2 幢，具体状况如下：



序号	名称	建筑面积 (m ²)	楼层	房屋 结构	修建 年代 (年)	空高	房屋现状
1	4#办公楼辅房	897.91	1层	钢结构	2008	9.9米	彩钢屋面, 墙体部分砖墙, 部分彩钢, 水泥地面, 卷帘门, 塑钢窗, 通水、电, 维护保养状况较好。
2	南大门门卫房	17.63	1层	钢混结构	2007	3.5米	刚性屋面, 外墙贴铝塑板, 内墙刷涂料, 地面铺地砖, 塑钢门窗, 通电, 维护保养状况较好。
合计		915.54					

3、土地使用权状况:

根据委托, 本次估价对象容积率小于1的空地面积为3419.26 m², 土地用途为工业用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为2061年5月30日, 截止价值时点, 其土地使用权剩余年限为41.8年, 设定容积率为1。估价对象所在宗地地势较平坦, 宗地内外基础设施完善, 其开发程度均达到“六通”, 宗地内平整程度较好, 土地级别为重庆市主城区工业9级。

4、构附着物状况:

根据《委托估价函》及《重庆小康工业集团股份有限公司井口基地4号厂房地块附着物平面分布图测绘报告》, 重庆小康工业集团股份有限公司位于沙坪坝区井盛路1号(井口基地4号厂房地块)上的构附着物共11项, 包含停车场、道路、花坛、围墙、堡坎等, 维修保养状况较好。详细情况见下表:



序号	名称	材质	修建年代	规格	长 (m)	宽 (m)	高 (m)	工程量	计量单位
1	停车场	水泥	2010 年				0.5	243.07	平方米
2	停车场	水泥	2010 年				0.5	388.30	平方米
3	花坛 26	贴砖	2006 年 6 月、2009 年 2 月	长 12.0M×宽 0.4M×高 0.4M	12	0.4	0.4	1.92	立方米
4	花坛 27	贴砖		长 11.4M×宽 0.1M×宽 0.4M	11.4	0.1	0.4	0.46	立方米
5	花坛 28	贴砖		长 74.6M×宽 0.1M×宽 0.4M	74.6	0.1	0.4	2.98	立方米
6	道路 13	沥青	2006 年 7 月、2008 年 1 月、2008 年 11 月	长 91.5M×宽 8M×厚 0.5M	91.5	8	0.5	732.00	平方米
7	道路 14	沥青		长 111.3M×宽 7M×厚 0.5M	111.3	7	0.5	779.10	平方米
8	围墙 (砖+栅栏)	(砖+栅栏)	2006 年 4 月、2009 年 2 月、2010 年 1 月	长 15.3M×高 2.7M×厚 0.3M	15.3		2.7	41.31	平方米
9	围墙 (砖+栅栏)	(砖+栅栏)		长 149.8M×高 2.7M×厚 0.3M	149.8		2.7	404.46	平方米
10	栅栏			长 193.9M×高 1.5M	193.9		1.5	290.85	平方米
11	堡坎	条石	2008 年 4-6 月、2010 年 1 月	长 140.4M*高 1.0M*顶宽 0.3M*底宽 0.6M	140.4	0.45	1	63.18	立方米

5、房屋室内装饰装修:

序号	名称	坐落	楼层	建筑面积 (m²)	室内装修状况
1	井口 4#厂房辅房及办公楼	沙坪坝区井盛路 1 号	1-3 层	2361.79	天棚吊顶, 墙面刷涂料、铝塑板贴面, 地面部分花岗石、地砖、部分铺地毯, 包木门, 塑钢门窗, 玻璃地弹门, 卫生间卫浴设施齐全。维护保养状况较好。

6、苗木:

井口基地 4 号厂房地块上有桂花树、小叶榕、香樟树、黄桷兰、紫薇、樱花等乔木及灌木品种, 规格范围涉及 4 至 60cm 等 (详见明细表)。经现场查勘, 本次估价对象所在地块地形、地势较平坦, 涉及苗木种类



较多，种植数量较大，且苗木规格较多，部分苗木成片种植。上述苗木生长状况正常，枝繁叶茂，修剪整形较好，维护状况较好。

序号	名称	直径 CM	高度 M	数量/棵
1	桂花树	15-20	4	9
2	小叶榕	50-60	11	5
3	小叶榕	30-40	11	20
4	小叶榕	30	10	10
5	小叶榕	20-25	10	4
6	香樟树	40-50	12	5
7	广玉兰	8-10	4	5
8	紫薇	4	5	2
9	黄桷兰	15-20	9	4
10	樱花	15-20	8	1
11	樱花	10	8	3
12	红叶里	15	7	1
13	杜英	8-10	4	14
14	倒槐	8	2	23
15	绿地	3541.7		

(三) 估价对象他项权利状况：

本次估价按照估价对象无抵押担保等他项权利状态确定其价值。

(四) 区位状况

1、位置条件：

估价对象位于沙坪坝工业园区内，属沙坪坝区井口街道，土地级别为重庆市主城区工业9级，位置条件较好。

2、交通条件：



估价对象临厂区内道路，附近有井口公租房公交站，水泥路面，双向两车道，无明显的交通管制，交通通达度较好。

3、环境状况：

估价对象所外区域为独立工业区，基础设施配套程度较和市政配套设施较好，环境一般，产业聚集度较高。

4、外部配套设施状况：

估价对象水、电、气等基础配套设施全部进入市政网络，能满足日常的生活、生产需要。

五、价值时点

根据估价委托人要求，价值时点为现场查勘之日，本公司评估专业人员于2019年8月22日对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点为2019年8月22日。

六、价值类型

本估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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

1、独立、客观、公正原则：



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：

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：

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：

替代原则要求估价结果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的原则。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院第590号令）；
- 5、《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77号）及重庆市征收评估相关规定；
- 6、重庆市人民政府办公厅关于印发〈重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）〉等有关办法的通知》（渝办发〔2011〕123号）；



7、《重庆市国土房管局印发关于进一步加强国有土地上征收工作的通知》（渝国土房管发〔2012〕589号）；

8、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）。

（二）技术规范：

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、《房地产估价报告评审标准》；

4、中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》。

（三）估价委托人提供资料：

1、《委托估价函》及“申报明细表”；

2、104房地证2012字第15508号《重庆市房地产权证》复印件；

3、《井口生产基地（4#厂房）建筑面积测量报告》；

4、《重庆小康工业集团股份有限公司井口基地4号厂房地块附着物平面分布图测绘报告》；

5、关于空地分摊的《说明》；

6、权利人及估价委托人“营业执照”及“事业单位法人证书”复印件；

7、估价对象相关资料。

（四）房地产估价机构掌握的资料

1、近几年重庆市统计年鉴资料；

2、近几年重庆市房地产市场信息资料；



- 3、《重庆工程造价信息》;
- 4、《重庆市建筑工程计价定额》(CQJZDE-2008);
- 5、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价师实地查勘、搜集、整理的资料

- 1、估价对象实地查勘记录;
- 2、估价对象外部现状及周边环境照片;
- 3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。

九、估价方法

(一) 估价技术路线:

本次估价所涉及的资产包括有证房屋、未经登记房屋、容积率小于1的空地、构附着物、房屋室内装饰装修及苗木,根据不同类型估价对象的特点,采用不同的估价方法。

1、有证房屋估价技术路线:

通过实地查勘,查阅登记资料、核实估价委托人提供的资料等方式,明确有证房屋的产权状况、房屋坐落、建筑面积、房屋用途、房屋结构、修建年代等属性,选用适当的技术路线对有证房屋予以估价;将其估值与类似房地产价格进行比较,根据建房[2011]77号文及相关规定,确定有证房屋的价值。

参照建房[2011]77号文及相关规定,有证房屋的类似房地产有交易的,应当选用比较法评估;有证房屋或其类似房地产有经济收益的,



应当选用收益法评估。不宜采用比较法和收益法的，可采用其它评估方法。

经调查，估价对象所在片区周边工业类非住宅房地产交易量小，难以寻找足够的交易案例，不适宜采用比较法进行估价；而所在区域有一定数量类似房屋的租赁实例，其市场租金是该类物业保持持续经营状态下的租赁价格，可作为客观租金使用，满足收益法估价的条件，故本次估价采用收益法评估新房价格，再按照建房[2011]77号文及相关配套文件规定修正，测算有证房屋的市场价格。

2、容积率小于1的空地估价技术路线：

通过实地查勘，查阅登记资料，核实估价委托人提供的资料等方式，明确拟收储土地的况、土地坐落、用途、面积、使用权类型、土地使用权终止日期等属性，选用适当的技术路线对土地使用权估价。根据土地供应方式、土地性质、土地用途、地理位置等因素，估价机构按照市场价值对容积率小于1的空地进行估价，评估出的价值作为补偿依据。

根据《土地估价规程》的规定，本次估价根据估价对象特点，采用市场比较法和基准地价系数修正法进行估价，综合分析确定容积率小于1的空地市场价值。

2、未经登记房屋、构附着物、房屋室内装饰装修的估价技术路线：

未经登记房屋、构附着物、房屋室内装饰装修按重置成本结合成新率确定其市场价值。



3、苗木的估价技术路线：

苗木按某一品种相同或类似规格苗木在相同区域的现行市场成交价格作为比较基础，估算估价对象苗木的价值。

（二）估价方法：

1、有证房屋估价方法：

收益法测算新房价格。

收益法是指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：

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

式中：

V—收益价值（元或元/ m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/ m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

有证房屋市场价格=新房价格×（1±各项调整因素）

2、土地使用权（空地）估价方法：

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数表



中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价评估期日和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

计算公式为：

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

(2)市场比较法

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与待估宗地之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、交易期日、使用年期、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在估价期日地价的方法。

基本公式：单位地价=样本地价×交易情况修正×交易期日修正×使用年期修正×区域因素修正×个别因素修正

3、未经登记房屋、构附着物、房屋室内装饰装修估价方法：

成本法

成本法是求取估价对象在价值时点的重建价格乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

市场价值=未经登记房屋、构附着物、房屋室内装饰装修重置价格
×成新率

4、苗木的估价方法：



现行市价法

现行市价法是指按某一品种相同或类似规格苗木在相同区域的现行市场成交价格作为比较基础，估算估价对象苗木价值的方法。

计算公式：苗木价值=参照物的市场交易价格×苗木质量调整系数×苗木数量规格调整系数

十、估价结果

估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响资产价格的因素，评估确定估价对象于 2019 年 8 月 22 日的市场价值及搬迁补助费如下：

总值：194762920 元；

人民币大写：壹亿玖仟肆佰柒拾陆万贰仟玖佰贰拾元整。

结果汇总表

有证房屋 估价总值 (元)	未经登 记房屋 估价总 值(元)	空地估 价总值 (元)	构附着物 估价总值 (元)	房屋室内 装饰装修 估价总值 (元)	苗木估 价总值 (元)	搬迁补助 费(元)	总值(元)
162960506	1418206	5299853	509884	1322602	437398	22814471	194762920

十一、估价师



姓 名	房地产估价师 注册号	签 名	签名日期
罗 琳	5020020047		2019 年 10 月 22 日
熊 欣	5019970005		2019 年 10 月 22 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2019 年 8 月 22 日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2019 年 8 月 22 日至 2019 年 10 月 22 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年十月二十二日

