

www.kz-consult.com

- 估价项目名称：
重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产抵押价值评估
- 估价委托人：
昆仑信托有限责任公司
- 房地产估价机构：
北京康正宏基房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师：
王鹏（注册号：1120050019）、崔锴（注册号：1120100036）
- 估价报告出具日期：
2018 年 10 月 24 日
- 估价报告编号：
康正评字 2018-1-0661-F01DYGJ1 号



致估价委托人函

昆仑信托有限责任公司：

受贵公司委托，我公司对重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产抵押价值进行了评估。

估价对象：估价对象为重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产，为重庆海德实业有限公司所有。根据《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为 7232 平方米。根据《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]，估价对象建筑面积为 34682.94 平方米，抵押物清单详见下表。

《房屋所有权证》证号	建筑面积（㎡）	规划用途	现状用途
房权证 100 字第 00799 号	23376.04	商服用房	酒店
房权证 106 字第 093772 号	3895.78	综合用房	酒店配套
房权证 106 字第 093768 号	7411.12	综合用房	公寓
合计	34682.94		

估价目的：重庆海德实业有限公司拟使用重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产作为抵押担保物，向昆仑信托有限责任公司办理贷款手续。昆仑信托有限责任公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

价值时点：2018 年 9 月 17 日

价值类型：根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2018 年 9 月 17 日，估价对象用途为商业，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 24.21 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业，实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、



红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为 24.21 年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价方法：本次评估酒店及酒店配套用房采用的主估价方法为成本法和收益法，公寓用房采用的主估价方法为比较法和收益法。

估价结果：评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表
结果表-1

估价对象及结果		测算结果			估价结果
		成本法	比较法	收益法	
酒店及酒店配套	总价	38253	—	17668	32078
	单价	14027	—	6478	11762
公寓	总价	—	9158	1676	6913
	单价	—	12357	2261	9328
汇总评估价值	总价	—	—	—	38991
	单价	—	—	—	11242

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



结果表-2

项目及结果	估价对象	重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产
	总价	38991
1. 房地产价值	单价	11242
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	已抵押（未扣减，详见特别提示 1）
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0
	总价	38991
3. 房地产抵押价值	单价	11242

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



结果表-3

项 目 名 称	建筑面积	土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总 价	楼面单价	总 价	楼面单价
重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318号商业用房房地产	34682.94	7232	21686	6253	17305	4989	38991	11242
大写金额			贰亿壹仟陆佰捌拾陆万元整		壹亿柒仟叁佰零伍万元整		叁亿捌仟玖佰玖拾壹万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			38991					
大写金额			叁亿捌仟玖佰玖拾壹万元整					

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）





特别提示:

1.本次评估估价师所知悉的法定优先受偿款情况说明如下:

根据《不动产登记证明》[渝(2016)南岸区不动产证明第000817750号]复印件,估价对象已设定抵押权,设定日期为2016年10月24日,权利人为昆仑信托有限责任公司,权利价值为人民币16000万元。截至价值时点,该笔他项权利登记尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的续贷房地产抵押估价,故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。

2.本估价结果同时受本估价报告正文中“估价的假设和限制条件”限制。

顺致

商祺

北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人



二〇一八年十月二十四日



目 录

估价师声明.....	8
估价假设和限制条件	9
估 价 结 果 报 告	13
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	14
五、价值时点	15
六、价值类型	15
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、参与本次估价工作的评估专业人员	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
估 价 技 术 报 告	24
一、估价对象描述与分析	24
（一）实物状况分析	24
（二）权益状况分析	26
（三）区位状况分析	27
二、市场背景描述与分析	28
三、最高最佳利用分析	34
四、估价方法适用性分析	36
五、估价测算过程	42
六、估价结果确定	65
变现能力分析风险提示	68
一、变现能力分析	68
二、风险提示	69
附 件	71
1. 《同意评估函》	



2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]复印件
5. 《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]复印件
6. 《不动产登记证明》[渝（2016）南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件
7. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
8. 《重庆海德实业有限公司租赁合同台账》复印件
9. 《地址证明函》
10. 《建成年代证明》
11. 《中国银行电子缴税付款凭证》复印件
12. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
13. 不动产权利人《营业执照（副本）》复印件
14. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
15. 房地产估价机构资质证书复印件
16. 评估专业人员执业证书复印件



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

（一）注册房地产估价师在本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。

（二）本估价报告中的分析、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，但受到本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，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，由中华人民共和国建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产抵押估价指导意见》，以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（六）本估价报告由北京康正宏基房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 1.在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2.本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。
- 3.本次评估设定估价对象的出让国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。
- 4.评估专业人员已对不动产权利人所提供的、本估价报告所依据的估价对象的权属以及其他相关资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次评估设定不动产权利人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。
- 5.估价对象建筑面积以《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]上载明的为依据；估价对象土地面积以《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]上载明的为依据。
- 6.评估专业人员对估价对象及其周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全以及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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象能够正常安全使用。
- 7.任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8.本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- 9.估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）特殊事项假设前提



1.根据《不动产登记证明》[渝（2016）南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件，估价对象已设定抵押权，设定日期为 2016 年 10 月 24 日，权利人为昆仑信托有限责任公司，权利价值为人民币 16000 万元。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的续贷房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。

2.估价对象《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799、房权证 106 字第 093768、房权证 106 字第 093772 号]中未对建成年代进行标注，根据不动产权利人提供的《建成年代证明》及评估专业人员现场调查，估价对象所在物业建成于 1996 年。

3.估价对象《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]载明的坐落为重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号，根据不动产权利人提供的《地址证明函》及评估专业人员实地查勘，本次评估设定 2018 年 9 月 17 日评估专业人员实地查勘物业即为估价对象（现状无楼牌号）。

4.根据不动产权利人提供的《重庆海德实业有限公司租赁合同台账》及不动产权利人的介绍，截至价值时点，估价对象部分已出租。由于租赁期较短，本次评估测算中未考虑该租赁对于价值的影响。

5.根据《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]，估价对象规划用途为综合，终止日期为 2042 年 11 月 29 日；根据《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]，估价对象规划用途为商业综合。估价对象实际用途为酒店、酒店配套及公寓，本次报告以估价对象实际用途为估价的假设和限制条件，并产生相应的房地收益。

6.截至本估价报告出具之日，不动产权利人未能提供《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]、《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]复印件及《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]复印件与原件一致为估价的假设前提。

（三）估价报告使用限制

1.使用范围：本估价报告只能由估价报告载明的报告使用者使用，且只能用于本报告载明的唯一



估价目的和用途。

2.估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和评估专业人员不承担责任。

3.除估价委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

4.估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5.本估价报告中房地产抵押价值是以估价师所知悉的法定优先受偿款为假设前提条件，若估价对象存在估价师所不知悉的法定优先受偿款或所知悉的法定优先受偿款与实际不符，则需对估价结果进行相应的调整。

6.本估价报告中房地产抵押价值未扣减续贷对应的已抵押担保的债权数额。该估价结果仅适用于本次同一抵押权人的续贷房地产抵押估价。

7.本估价报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

8.本估价报告估价结果为房地共同贡献价值，估价结果中剥离两者价值只是服务于抵押登记需要，无实际意义，不能直接引用到其他目的和经济行为。

9.不动产权利人应对其提供的权属证明以及其他资料的真实性、完整性和合法性负责。如因资料失实或资料提供者有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。截至本估价报告出具日，不动产权利人未能提供估价对象《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]、《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]等相关资料原件供评估专业人员进行核对。提请金融机构注意，发放贷款前，抵押物需按照规定进行抵押登记。并确定实际抵押物与本估价报告估价对象是否一致，如有改变，需进行重新评估。

10.本估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留



两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11.本估价报告在估价机构盖章和注册房地产估价师签字或签章的条件下有效。

12.本估价报告自出具日起壹年内有效。



估价结果报告

一、估价委托人

本次评估估价委托人为昆仑信托有限责任公司，非估价对象的不动产权利人。不动产权利人重庆海德实业有限公司拟将估价对象作为抵押担保物向估价委托人借款，估价委托人为贷款方。

单位名称：昆仑信托有限责任公司

住所：宁波市鄞州区和济街 180 号 1 幢 24-27 层

法定代表人姓名：肖华

联系人：张漠

联系电话：010-63597678

二、房地产估价机构

受托机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

资质级别：壹级

资格证书号：建房估证字[2013]081 号

有效期限：2016 年 9 月 18 日至 2019 年 9 月 17 日

注册地址：北京市丰台区方庄芳城园三区 18 楼底商 217 室

法定代表人：齐宏

联系人：崔丽新

联系电话：010-82253558-207

三、估价目的

重庆海德实业有限公司拟使用重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产作为抵押担保物，向昆仑信托有限责任公司办理贷款手续。昆仑信托有限责任公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估估价对象为重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号，为不动产权利人重庆海德实业有限公司所有。估价对象建筑面积34682.94平方米，用途为商业。

（三）土地基本状况

1.根据《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]，估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；重庆海德实业有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业，土地使用权终止日期为 2042 年 11 月 29 日。截至价值时点，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 24.21 年。

2.估价对象土地面积为 7232 平方米，地上容积率为 4.3。估价对象现状已按规划要求完成开发建设，无特别规划限制条件。

3.估价对象用地四至：

证载四至：东北至空地；东南至道路；西南至南坪南路；西北至区蔬菜公司。

现状四至：东北至杏园小区；东南至宏声公寓；西南至江南大道；西北至百捷之旅酒店。

4.估价对象用地呈较规则形状，场地地势较平坦。

5.基础设施状况：

估价对象现状市政基础设施较完备，达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。

（四）建筑物基本状况

根据《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]，估价对象为重庆海德实业有限公司所有。估价对象占地面积为 7232 平方米，由三幢建筑物组成。其中：酒店为一幢地上 16 层、地下 2 层建筑物；酒店配套为一幢地上 4 层建筑物；公寓



为一幢地上 15 层、地下 1 层建筑物。均为钢混结构，建成于 1996 年。

估价对象酒店整体作为酒店对外经营，酒店地下为洗衣房、车库、仓储及设备用房；地上 1 层为大堂及餐厅等；地上 2 层为餐饮及厨房；地上 3 层为海德娱乐会所；地上 4 层为棕榈泉 SPA；地上 5-15 层为客房及会议室；地上 16 层为设备用房。酒店配套主要服务于酒店，地上 1 层为健身房及游泳池；地上 2 层为商铺；地上 3-4 层为会议中心及宴会厅。公寓楼全部为公寓对外出租。酒店及酒店配套公共部分及内部均为精装，公寓楼公共部分为普通装修、内部为简单装修。酒店设有楼宇智能、保安监控、新风系统等设备设施。

本次评估估价对象为重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号全部商业用房房地产，建筑面积 346 82.94 平方米。估价对象目前部分为不动产权利人自持经营，部分出租。根据评估专业人员实地查勘，估价对象房屋维护情况良好。

五、价值时点

2018 年 9 月 17 日（评估专业人员实地查勘之日）

六、价值类型

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点 2018 年 9 月 17 日，估价对象用途为商业，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 24.21 年，假定未设立法定优先受偿款下的房地产市场价格。其中，“出让国有建设用地使用权价值”是指估价对象用途为商业，实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内场地平整条件下，剩余土地使用年限为 24.21 年的出让国有建设用地使用权价值；“建筑物价值”是指在综合考虑估价对象特定用途、建设材料、建设技术、建设成本及建筑物建设期间产生的利润的基础上，确定的与估价对象具有同等功能效用并在相同成新度下的建筑物的正常价值。

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象在价值时点的“房地产价值”扣减估价师于价值时



点所知悉的法定优先受偿款后的余额。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款、已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估专业人员站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价格估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》。

估价对象在价值时点交易或处分方式是合法的。根据《物权法》、《担保法》和《城市房地产管理法》，估价对象符合设定抵押的法律规定。

（三）最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，用途为商业，符合最高最佳利用原则。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同



的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易日的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

（六）谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

八、估价依据

（一）有关的法律、法规及技术标准文件

1. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布 自 2007 年 10 月 1 日起施行）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员第十六次会议通过 根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修正 1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员第四次会议修订通过 1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布

- 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布，自公布之日起施行的《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法（2004 年修正本）》）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布，自公布之日起施行的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正的《中华人民共和国城市房地产管理法（2007 年修正本）》）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）
5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2016 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 46 号公布 自 2016 年 12 月 1 日起施行）
6. 《中华人民共和国担保法》（1995 年 6 月 30 日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 1995 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号公布）
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（一九九〇年五月十九日中华人民共和国国务院令第五十五号发布 自发布之日起施行）
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过 1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布 2011 年 1 月 8 日公布的《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修改的《中华人民共和国土地管理法实施条例（2011 年修正本）》）
9. 《城市房地产抵押管理办法》（1997 年 5 月 12 日建设部令第 56 号发布 2001 年 8 月 15 日根



据建设部令第 98 号发布的《建设部关于修改〈城市房地产抵押管理办法〉的决定》修改))

10. 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理相关问题的通知》[建住房[2006]8 号]
11. 《土地利用现状分类》[GB/T 21010—2017]
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. 《重庆市人民政府关于城市建设配套费征收标准的通知》[渝府发〔2015〕53 号]

(二) 估价委托人提供的资料

估价委托人《营业执照》复印件

(三) 不动产权利人提供的资料

1. 《同意评估函》
2. 《国有土地使用证》[南国用(2003)字第 11206 号] 复印件
3. 《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号] 复印件
4. 《不动产登记证明》[渝(2016)南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件
5. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
6. 《重庆海德实业有限公司租赁合同台账》复印件
7. 《地址证明函》
8. 《建成年代证明》
9. 《中国银行电子缴税付款凭证》复印件
10. 不动产权利人《营业执照(副本)》复印件

(四) 评估专业人员实地查勘的有关资料

(五) 房地产估价机构资质证书

九、估价方法

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值, 因此



我们在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序，选用成本法、比较法和收益法为主方法进行估价。

估价方法简述如下：

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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

比较法：比较法是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。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十、估价结果

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表（币种:人民币）。

（转下页）



估价结果一览表

结果表-1

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果			估价结果
		成本法	比较法	收益法	
酒店及酒店配套	总价	38253	—	17668	32078
	单价	14027	—	6478	11762
公寓	总价	—	9158	1676	6913
	单价	—	12357	2261	9328
汇总评估价值	总价	—	—	—	38991
	单价	—	—	—	11242

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2

项目及结果	估价对象	重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产
1. 房地产价值	总价	38991
	单价	11242
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	已抵押（未扣减，详见特别提示 1）
(2) 拖欠的建设工程价款	总额	0
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0
3. 房地产抵押价值	总价	38991
	单价	11242

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

(转下页)



结果表-3

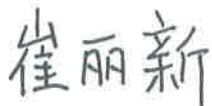
项 目 名 称	建筑面积	土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总 价	楼面单价	总 价	楼面单价
重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号商业用房房地产	34682.94	7232	21686	6253	17305	4989	38991	11242
大写金额			贰亿壹仟陆佰捌拾陆万元整		壹亿柒仟叁佰零伍万元整		叁亿捌仟玖佰玖拾壹万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			38991					
大写金额			叁亿捌仟玖佰玖拾壹万元整					



单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）



十一、参与本次估价工作的评估专业人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
王鹏	1120050019		2018年10月24日
崔锴	1120100036		2018年10月24日
其他评估专业人员			
姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
崔丽新			2018年10月24日

十二、实地查勘期

2018年9月17日

十三、估价作业期

2018年9月17日至2018年10月24日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况分析

1. 土地实物状况

(1) 土地面积：根据《国有土地使用证》[南国用(2003)字第 11206 号]，估价对象土地面积为 7232 平方米。

(2) 土地利用状况：估价对象现状已完成开发建设。估价对象用地呈较规则形状，场地地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。估价对象地上容积率为 4.3，项目临街宽度及深度比例较好，对土地利用无不利影响。综上，该地块土地利用程度较好。

(3) 土地开发程度：估价对象现状市政基础设施达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），保障程度高。

2. 建筑物实物状况

根据《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]，估价对象为重庆海德实业有限公司所有。估价对象占地面积为 7232 平方米，由三幢建筑物组成。其中：酒店为一幢地上 16 层、地下 2 层建筑物；酒店配套为一幢地上 4 层建筑物；公寓为一幢地上 15 层、地下 1 层建筑物。均为钢混结构，建成于 1996 年。估价对象各幢建筑情况见下表：

《房屋所有权证》证号	建筑面积 (㎡)	建筑结构	楼层		现状用途
			地上	地下	
房权证 100 字第 00799 号	23376.04	钢混	16	2	酒店
房权证 106 字第 093772 号	3895.78	钢混	4	0	酒店配套
房权证 106 字第 093768 号	7411.12	钢混	15	1	公寓
合计	34682.94				

估价对象酒店整体作为酒店对外经营，酒店地下为洗衣房、车库、仓储及设备用房；地上 1 层为大堂及餐厅等；地上 2 层为餐饮及厨房；地上 3 层为海德娱乐会所；地上 4 层为棕榈泉 SPA；地上 5-15 层为客房及会议室；地上 16 层为设备用房。酒店配套主要服务于酒店，地上 1 层为健身房及游泳池；



地上 2 层为商铺；地上 3-4 层为会议中心及宴会厅。公寓楼全部为公寓对外出租。酒店设有楼宇智能、保安监控、新风系统等设备设施。

本次评估估价对象为重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号全部商业用房房地产，建筑面积 34682.94 平方米。估价对象目前部分为不动产权利人自持经营，部分出租。根据评估专业人员实地查勘，估价对象房屋维护情况良好。

估价对象建造及装修标准如下：

酒店

外墙：玻璃幕墙、涂料；

电梯厅及大堂：墙面为大理石石材、壁纸、涂料；地面为大理石石材、地毯、地砖；顶棚为石膏吊顶。

客房及会议室：墙面为壁纸；地面为地毯；顶棚为石膏吊顶。

酒店配套

外墙：涂料；

会议中心及宴会厅：墙面为木墙围及软包；地面为地毯；顶棚为石膏吊顶。

公寓

外墙：涂料；

公寓：墙面为涂料；地面为水泥；顶棚为涂料。

根据评估专业人员实地查勘，估价对象围护墙完好；地面、墙面平整；门窗开启关闭灵活；墙面、顶棚面层涂料完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备完好，维护情况良好，观察成新率酒店及酒店配套为 85%、公寓为 75%；另外，结合估价对象的建成年代、建筑结构，采用直线折旧法计算估价对象计算成新率：

$$\text{计算成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} \div \text{经济耐用年限} = 1 - (1 - 0\%) \times 22 \div 60 = 63\%$$

综合两种建筑物成新率确定方法，取其简单算术平均数确定估价对象酒店及酒店配套成新率为 74%、公寓为 69%。

（二）权益状况分析

1. 土地状况

估价对象土地为国有土地，土地所有权归国家所有；根据《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]，重庆海德实业有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权，土地用途为商业，土地使用权终止日期为 2042 年 11 月 29 日，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为 24.21 年。

2. 建筑物状况

根据《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]，估价对象建筑物权属合法、清晰，且为不动产权利人重庆海德实业有限公司所有。

3. 他项权利设置

（1）抵押权

根据《不动产登记证明》[渝（2016）南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件，估价对象已设定抵押权，设定日期为 2016 年 10 月 24 日，权利人为昆仑信托有限责任公司，权利价值为人民币 16000 万元。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。

（2）租赁权

根据不动产权利人提供的《重庆海德实业有限公司租赁合同台账》及不动产权利人的介绍，截至价值时点，估价对象部分已出租。

（3）其他他项权利

根据不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在地役权等其他他项权利。



（三）区位状况分析

1.位置状况

估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号，南侧距海峡路约 500 米、东侧距内环快速约 1.5 公里。估价对象紧邻江南大道，地理位置条件较好。

2.商业繁华度

估价对象周边有星光时代购物中心、江南装饰城、华润万家超市等，商业繁华度较好。

3.交通状况

估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号，紧邻江南大道，路网较为密集，行车出入较为便捷。且项目及周边道路均设有停车场，停车较为便捷。周边 1 公里范围内有 145 路、158 路、169 路、178 路、301 路等公交线及地铁 3 号线经过，公交便捷度较好。综合分析，估价对象所在区位整体交通便捷度较好。

4.环境状况

估价对象周边约 2 公里范围内有重庆工商大学南岸校区、重庆第二师范学院，人文环境较好；周边有约 2 公里有长江、重庆游乐园等，自然环境较好。

5.外部配套设施状况

估价对象所处区域目前已拥有完善的基础设施配套保障，区内大部分区域基础设施配套目前可达“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）条件，且保证程度高。

周边 2 公里内的公共服务配套设施也较为齐备，有购物场所（星光时代购物中心、华润万家超市等）、医院（南岸区人民医院等）、银行（中国邮政储蓄银行、中国农业银行等）、学校（重庆南坪中学、南坪实验小学、四海幼儿园等）、餐饮等公共服务配套设施。

综上，估价对象地理位置较好，商业繁华度较好，交通状况较好，环境状况较好，区域基础设施达“六通”，公共服务配套设施较齐备，区域规划发展情况较好，总体评价影响估价对象的区位状况



较好。

二、市场背景描述与分析

（一）类似房地产市场状况

1.重庆市经济运行情况（2018 年上半年）

（1）服务业发展总体稳定，新型服务业加快成长

2018 年 1-5 月，重庆市规模以上服务业实现营业收入同比增长 14.7%。互联网及软件产业发展迅速，互联网和相关服务业营业收入同比增长 11.2%，其中，互联网信息服务业、互联网安全服务、互联网数据服务企业发展较快，营业收入分别增长 28.7%、70.7%和 40.3%。物联网产业蓬勃发展，2018 年 1-5 月，重庆市物联网产业企业营业收入同比增长 38.4%。

（2）固定资产投资保持平稳，民生环保投资较快增长

2018 年上半年，重庆市固定资产投资同比增长 5.5%。其中，国有投资增长 9.0%；民间投资增长 8.1%，占全部投资的比重为 54.6%。分产业看，第一产业投资下降 22.5%，第二产业投资下降 4.4%，第三产业投资增长 10.4%。从分版块看，基础设施投资增长 13.2%，工业投资下降 4.8%，房地产开发投资增长 10.0%。民生、环保投资较快增长。上半年，重庆市民生领域投资增长 12.6%，占重庆市投资的 18.0%，较去年同期提高 1.1 个百分点；生态保护和环境治理业投资增长 2.1 倍。

（3）房地产市场平稳发展，商品房销售稳步增长

2018 年上半年，重庆市商品房新开工面积 3623.66 万平方米，同比增长 48.0%，其中住宅新开工面积 2592.73 万平方米，增长 60.4%。商品房销售面积 3491.47 万平方米，增长 0.4%，其中住宅销售面积 2930.43 万平方米，增长 2.6%。商品房销售额 2765.42 亿元，增长 23.5%，其中住宅销售额 2330.74 亿元，增长 29.5%。

（4）市场销售稳定增长，网上消费繁荣发展



2018 年上半年，重庆市社会消费品零售总额同比增长 10.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额增长 10.0%；乡村消费品零售额增长 12.3%。从行业结构看，批发和零售业零售额增长 9.7%，住宿和餐饮业零售额增长 12.6%。重庆市限额以上法人企业网上零售额增长 42.4%，增速较去年同期加快 6.4 个百分点，占限额以上企业商品零售额的比重为 7.2%，较去年同期提高 0.6 个百分点。无店铺零售增长 33.5%，比有店铺零售高 23.4 个百分点。其中，网上商店增长 39.4%、邮购增长 26.9%。在有店铺零售中，购物中心、仓储会员店和厂家直销中心等零售业态增长较快，增速达到 12.4%。

（5）居民消费价格温和上涨，工业生产者价格走势平稳

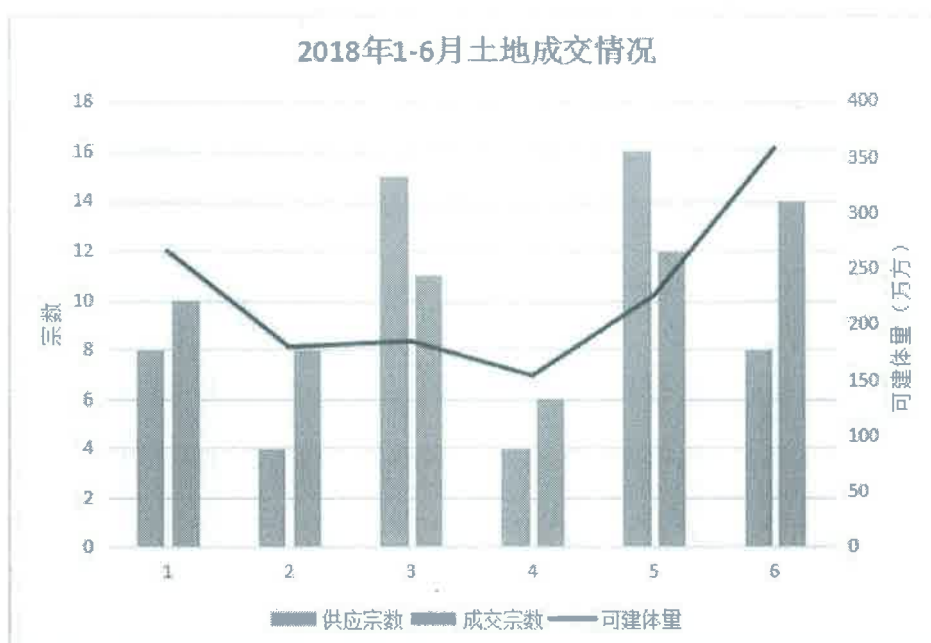
2018 年上半年，重庆市居民消费价格指数同比上涨 1.8%。八大类商品和服务价格“七涨一降”，其中，食品烟酒类、衣着类、居住类、生活用品及服务类、教育文化和娱乐类、医疗保健类、其他用品和服务类价格分别上涨 0.3%、2.1%、2.7%、1.7%、2.4%、8.4%、0.5%。交通和通信类价格下降 0.5%。2018 年上半年，重庆市工业生产者出厂价格同比上涨 2.2%，购进价格上涨 2.6%。

（6）财政收入平稳增长，居民收入稳步提升

2018 年上半年，重庆市一般公共预算收入完成 1286.4 亿元，同比增长 2.7%。其中，税收收入 873.9 亿元，增长 11.7%。2018 年上半年，重庆全体居民人均可支配收入 13690 元，同比增长 9.4%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 18359 元，增长 8.5%；农村常住居民人均可支配收入 6897 元，增长 8.9%。

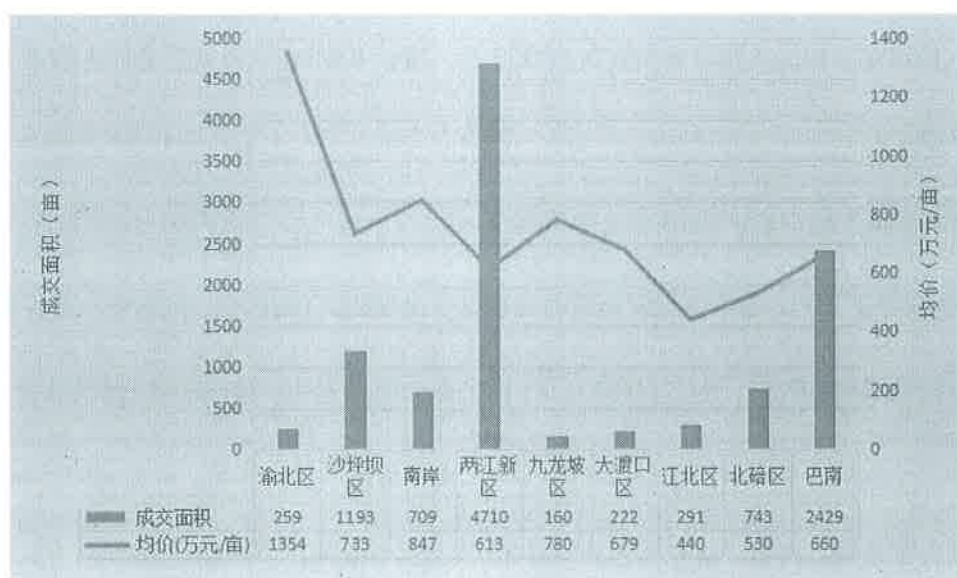
2. 重庆市土地市场（2018 年上半年）

2018 年上半年，重庆主城区范围内共供应土地 55 宗（纯居住、纯商业、商住），成交 61 宗。其中通过拍卖成交 38 宗，通过挂牌成交 23 宗；成交面积为 10716.37 亩；建筑体量约 1368.95 万方；土地成交总金额为 697.84 亿元。2018 年的土地市场特点较为明显，各房企的拿地意向变强，企业之间的联合拿地现象较多，成交的土地中有 13 宗为联合拿地，占成交宗数的 21.3%。



从区域出让土地情况来看，2018年上半年两江新区共出让土地 4710 亩，约占出让总量的 44%；其次为巴南区，共出让土地 2429 亩，约占出让总量的 22.7%，成为房企布局的热门区域；沙坪坝区出让土地 1923 亩，约占成交总量的 11.1%。九龙坡区、大渡口区、渝北区为出让土地最少的三个区域；除此以外，渝中区无土地出让；成为土地资源最稀缺的区域。

从成交均价来看，渝北区土地均价为 1354 万元/亩，是重庆主城区土地价格最高的区域；其次为南岸区和九龙坡区，土地均价分别为 847 万元/亩和 780 万元/亩。



从土地单价来看，土地单价最高的是个板块分别为弹子石、龙溪、滩子口、石桥铺、沙中心、照



Mara, Pinko, Emporio Armani 相继入驻万象城, Victoria's Secret 以全品类姿态登陆龙湖时代天街 C 馆开出重庆第二家全系列旗舰店。正餐和饮品依然是餐饮业态主要新增需求来源, 近期众多外来餐饮不断涌现市场, 二季度内录得小黄鸭茶楼首进西南区域入驻新光里, 吉野家在西城天街开出第三家门店。2018 年上半年陆续完成新一轮融资的饮品品牌也加快在渝布局进度, 本季录得喜茶首进重庆入驻万象城, 奈雪の茶加码北区在北城天街、源著天街、国金中心连开三店, 瑞幸咖啡同步进入购物中心, 亦在大都会、南坪万达广场和大坪英利大融城拓展三家门店。新零售继续布局重庆市场且衍生出不同品种和形态, 京东 Joy Space 无人超市快闪店试水国泰广场; 顺丰丰趣海淘 Wow 哇噢全球精选店也落户国泰广场, 售卖食品、美妆、美容、服饰等商品; 永辉旗下超级物种进入重庆南区, 落户南坪协信星光时代广场。

核心商圈在二季度继续积极调整, 引入新品牌新业态为购物中心持续注入新鲜血液, 以维持长久竞争力。解放碑协信星光广场开出重庆唯一酒吧风格星巴克全新臻选全黑围裙店, 成为当日市场热门话题; 国泰广场继续加紧品牌调整步伐, 引入集合店品牌 Altips, 瞄准吸引本地年轻客群; 盈嘉中心改造外立面迎接优衣库双层旗舰店开业, 提升物业临街展示形象。与此同时, 非核心商圈的新老购物中心使出浑身解数从空间营造、业态创新、品牌引入等多角度创造话题性、提升曝光度以获得更多人流前来消费。比如, B.Duck 小黄鸭登陆新光里引得瞩目, 爱融荟城打造“洞 23”主题街区 and 神偷奶爸快闪店增加消费者好奇心, 吸引其纷纷前来拍照打卡, 弹子石老街结合地形打造文旅目的地吸引本地和旅游客群, 万象城南区结合原百货区域进入大面积改造调整升级引人瞩目。“魔幻地形”让重庆晋升为全国最热门旅游城市, 网红名号给重庆带来大量游客, 也悄然推动重庆零售商业的改变。解放碑商圈、长嘉汇和重庆天地等滨江商业项目借力独特地形和景点, 力图以商业+文旅的方式提升人气促进消费。

展望 2018 年下半年, 市场预计还将迎来 7 个购物中心开业, 新增供应超过 55 万方, 大多数为分布城市各个区域的区域型或社区型购物中心, 填补新兴居住板块零售商业空白。短期来看, 市场将继续



续消化持续的高供应量，部分存量项目或将步入新一轮调整期以应对市场竞争，在建项目也将受此影响或延缓开业时间以待市场整体向好。主题街区或成为新老项目流行配置，购物中心所承载的社交属性日趋增强。

4.重庆市房地产政策

2018年1月，重庆市政府办公厅发布《重庆市主城区统筹实施住房保障工作方案》，为加快公租房竣工分配和使用，统筹实施住房保障，重庆市将在2018-2020年每年提供2万套、共6万套公租房面向符合条件的保障对象分配；在满足保障需求后，每年提供0.5万套，共1.5万套公租房用作棚户区改造、土地房屋征收、D级危房搬迁过渡等安置房。

2018年5月31日，重庆市城乡建委、市交委、市国土房管局、市规划局四部门联合发布《关于暂缓主城区“两江四岸”地区开发建设活动的通知》。《通知》规定，沿长江，上起九龙坡区西彭镇，下至江北区五宝镇；沿嘉陵江，上起北碚城区，下至渝中区朝天门，河道中心线长度约180公里，两侧岸线共约394公里内房屋建筑工程、市政工程、港口码头工程等暂缓开发。政策出台一方面意味着重新谋划之后，两江四岸将有更新更高层面的定位、功能和布局，区域整体价值、城市形象得到进一步提升。另一方面，暂缓开发建设，短时间内将导致“两江四岸”沿线土地供应量减少，后续可供应商品住宅体量大幅缩减。

2018年6月，《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，要求各部门协同配合，进一步加强房地产市场调控，遏制炒房。于7月1日同时，执行对在主城区从事房地产开发经营的企业，其企业所得税计税毛利率由15%调整为20%；执行对非普通住宅、商业、车位的土地增值税预征率由2%调整为3.5%；执行停止执行对投资性房地产房产税按就低原则从价计征或从租计征政策；于8月1日起执行对房产交易过程中的契税、个人所得税缴纳和优惠环节涉及的住房套数以重庆市全市范围认定（此前首套房退契税政策按区执行）；并停止主城区首次购房按揭财政补贴。

（二）估价对象所在区域商业用房房地产市场状况

估价对象位于重庆市南岸区，南岸区地处长江、嘉陵江交汇处的长江南岸，幅员面积 262.43 平方千米。西部、北部临长江，与九龙坡区、渝中区、江北区隔江相望，东部、南部与巴南区接壤。陆地占 90.33%，河流占 9.67%。南岸区是全国文明城区、全国卫生城区，属重庆市主城核心区，是以城市为主的都市工业区、中央商务区、国际会展区、服务贸易示范区、风景旅游区。南岸依山傍水，仰拥“山城花冠”南山，俯临长江、嘉陵两江，山水园林特色显著，风景秀丽优美宜人。2017 年末全区常住人口 89.1 万人，全区生产总值（GDP）791.6 亿元，增长 7.0%。三次产业经济结构从 2016 年的 0.6:58.2:41.2 调整为 0.5:56.2:43.3。全区实现地方财政收入 75.5 亿元，同口径增长 3.0%。固定资产投资 413.0 亿元，同比增长 5.1%。社会消费品零售总额 446.8 亿元，增长 7.4%。实际利用内资 280.2 亿元，增长 7.2%。

南岸区为重庆市老城区，开发建设较为成熟。区域内商业项目繁多，有星光时代购物中心、江南装饰城、华润万家超市等，销售市场及租赁市场较为活跃。估价对象为酒店、酒店配套及公寓，周边酒店项目有拉斐皇廷酒店、重庆富力艾美酒店、丽华酒店等；公寓项目有贝迪龙庭、美梦成真、协信城等。酒店及酒店配套受酒店经营情况的影响，公寓租金约为 1500-2000 元/月·套。

三、最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用是指房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它主要体现在以下几个方面：

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）

法律上允许即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，重庆海德实业有限公司拥有估价对象出让国有建设用地使用权和建筑物所有权，产权清晰、合法。符合《物权



法》、《担保法》、《城市房地产管理法》有关抵押的规定。

（二）技术上可能

技术上可能即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。截至价值时点，估价对象已经取得《房屋所有权证》，估价对象建筑结构、功能、造型、立面效果、建筑材料和设备选用、施工技术等方面均已得到相关行政部门或第三方的认可，技术上均能满足要求。

（三）经济上可行

经济上可行即估价结果应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大的收益的使用方式的估价结果。估价对象目前用途、产权合法、建造标准技术上能满足要求，并且其收入现值大于支出现值，具有经济可行性。

（四）价值最大化

价值最大化即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象用途为商业，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

（五）使用前提说明与分析

估价对象作为已建成建筑物，应以保持现状作为前提，即认为保持现状最为有利时，应以保持现状为前提条件进行估价。现状应予以保持的是：现状房地产的价值大于重新立项新建房地产的价值减去拆除现有建筑物的费用及建造新建筑物的费用之后的余额。根据目前房地产市场状况并结合开发经验，以保持现状最为有利。

综上所述，我们认为估价对象用途为商业为其最高最佳使用途径。

四、估价方法适用性分析

由于本次评估是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估估价对象房地产抵押价值，因此评估专业人员在认真分析研究估价对象的相关资料，并通过对邻近地区同类物业调查的基础上，确定如下技术路线：

首先，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的估价程序采用成本法、收益法为主方法求取估价对象酒店及酒店配套用房房地产价值；采用比较法、收益法为主方法求取估价对象公寓用房房地产价值。

其次，依据各方法的估价结果，算术平均确定估价对象各部分房地产价值。

再次，将各部分房地产价值相加求取房地产总值。

最后，求取房地产抵押价值。

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种估价方法。四种估价方法的定义及适用条件如下：

比较法：比较法是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。比较法主要用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均可采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产通常也适用成本法进行估价。

收益法：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



为价值得到估价价值或价格的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

假设开发法：假设开发法是求得估价对象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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

1. 估价对象酒店及酒店配套用房估价方法分析

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：

估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号，规划用途为商业，现状作为酒店就配套用房使用。估价对象体量较大，周边同类或类似房地产交易案例较少，甚至没有交易的情况，不具备使用比较法的条件。	否
成本法	估价对象周边同类或类似房地产交易实例较少，估价对象为已建成房地产，成本法能够较为准确地反映房地产的价格构成且估价对象房地产其各项成本能比较准确的测算。	是
收益法	估价对象规划用途为商业，可以产生收益。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。	是
假设开发法	估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。	否

另外，本次评估选用比较法求取成本法中土地购买价格。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用成本法和收益法为主方法进行测算，评估估价对象酒店及酒店配套用房房地产价值。其中，成本法中土地购买价格采用比较法求取。

2. 估价对象公寓用房估价方法分析

评估专业人员根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，对上述估价方法分析如下：



估价方法	适用性分析	是否选用
比较法	估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号，规划用途为商业，现状作为公寓用房使用，估价对象周边同类或类似房地产交易案例较多，具备使用比较法的条件。	是
成本法	估价对象为已建成物业，周边同类或类似房地产交易实例较多，且可采用比较法，故未采用成本法。	否
收益法	估价对象规划用途为商业，可以产生收益。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。	是
假设开发法	估价对象为已建成物业，且处于正常运营状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。	否

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法为主方法进行测算，评估估价对象公寓用房房地产价值。

（二）估价的思路

1. 估价对象酒店及酒店配套用房（以下简称‘估价对象1’）估价的思路

1. 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。计算公式为：

成本价值 = 土地价值 + 建筑物现值

具体步骤如下：

（1）计算估价对象土地价值。

土地价值 = 土地取得成本 + 土地开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 销售税费 + 利息 + 利润

（2）计算建筑物重置价值。

建筑物重置价值 = 建造成本 + 管理费用 + 销售费用 + 销售税费 + 利息 + 利润

（3）计算建筑物现值。

建筑物现值 = 建筑物重置价值 × 成新度

（4）计算估价对象成本价值



2.收益法

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价值或价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算，计算公式为：

$$V=A \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\} \div (Y-g)$$

其中：

V----收益价值

A----未来第一年净收益

Y----报酬率

n----收益年期

g----净收益年增长率

具体步骤如下：

- (1) 计算估价对象未来第一年总收益
- (2) 采用重置成本法计算估价对象房屋现值
- (3) 计算估价对象未来第一年经营费用
- (4) 计算估价对象未来第一年净收益
- (5) 选用适当的报酬率
- (6) 确定适当的净收益年增长率
- (7) 计算估价对象收益价值

3. 比较法（成本法套用）

比较法是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。其计算公式为：



比较价值＝比较案例宗地（房地产）价格×（待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数）
 ×（待估宗地价值时点地价指数/比较案例交易日期地价指数）×…×（待估宗地权益状况条件指数/
 比较案例宗地权益状况条件指数）×（待估宗地区位状况条件指数/比较案例宗地区位状况条件指数）
 ×（待估宗地实物状况条件指数/比较案例宗地实物状况条件指数）

具体步骤如下：

（1）选择可比案例

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

- 1) 用途相同
- 2) 属于正常交易
- 3) 房地产状况各因素相近
- 4) 价值时点接近
- 5) 统一价格基础

（2）进行交易情况、交易日期、房地产状况（权益、区位、实物）等因素修正和调整

（3）求取成本法中土地购买价格比较价值

4.将上述成本法和收益法测算结果算术平均求取估价对象酒店及酒店配套用房房地产价值。

II.估价对象公寓员工房（以下简称‘估价对象2’）估价的思路

1.比较法

比较法是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。其计算公式为：

比较价值＝比较案例房地产价格×（待估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数）×（待
 估房地产价值时点房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数）×…×（待估房地产权益状
 况条件指数/比较案例房地产权益状况条件指数）×（待估房地产区位状况条件指数/比较案例房地产



区位状况条件指数) × (待估房地产实物状况条件指数/比较案例房地产实物状况条件指数)

具体步骤如下:

(1) 选择可比案例

选择比较案例时, 应符合以下要求 (与待估房地产比较)

- 1) 用途相同
- 2) 属于正常交易
- 3) 房地产状况各因素相近
- 4) 价值时点接近
- 5) 统一价格基础

(2) 进行交易情况、市场状况、房地产状况 (权益、区位、实物) 等因素修正和调整

(3) 求取估价对象比较价值

2. 收益法

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价值或价格的方法。考虑到估价对象所处位置未来对该类物业的需求将不断上升, 本次估价采用净收益按一定比率递增的公式计算, 计算公式为:

$$V=A \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\} \div (Y-g)$$

其中: V-----收益价值

A-----未来第一年净收益

Y-----报酬率

n-----收益年期

g-----净收益年增长率

具体步骤如下:



- (1) 计算估价对象未来第一年总收益
- (2) 采用重置成本法计算估价对象房屋现值
- (3) 计算估价对象未来第一年经营费用
- (4) 计算估价对象未来第一年净收益
- (5) 选用适当的报酬率
- (6) 确定适当的净收益年增长率
- (7) 计算估价对象收益价值

3.将上述比较法和收益法测算结果算术平均求取估价对象公寓用房房地产价值。

III.将各部分房地产价值相加求取房地产总值

IV.求取房地产抵押价值。

五、估价测算过程

I.估价对象 1

技术指标

1.估价对象1经济技术指标

(1) 分摊土地面积

根据《国有土地使用证》[南国用(2003)字第11206号]及《房屋所有权证》[房权证100字第00799号、房权证106字第093768号、房权证106字第093772号]，估价对象1分摊土地面积为5686.65平方米。

(2) 建筑面积

根据《房屋所有权证》[房权证100字第00799号、房权证106字第093772号]，估价对象1建筑面积为27271.82平方米。具体面积指标详见下表：



《房屋所有权证》证号	建筑面积 (㎡)		
	小计	经营性用房	非经营性用房
		地上酒店及酒店配套	地下设备及其他
房权证 100 字第 00799 号	23376.04	19904.78	3471.26
房权证 106 字第 093772 号	3895.78	3895.78	
合计	27271.82	23800.56	3471.26

(3) 利润率

本次利润率的记取中，取25%。

2.工期情况说明：

土地开发期： 0年

建筑物建设期：2年

3.成新度

依前述，估价对象1成新率为74%。

以上述条件为基础计算估价对象1的房地产价值。

(一) 成本法

1.土地价值的求取

(1) 土地取得成本

1) 土地购买价格

估价对象 1 土地购买价格采用比较法求取，根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用宗地交易中的替代原则，选取与估价对象所属物业相关性的案例，做出交易情况、市场状况、房地产状况（权益状况、区位状况、实物状况）的修正和调整。

A.选取案例并作因素条件说明

通过对重庆市商业用房出让国有建设用地使用权交易市场的调查，选取近期同一供需圈内邻近地区的三个招拍挂案例进行比较。（见表 1）



表 1：因素条件说明表

比较因素		估价对象	案例：A	案例：B	案例：C
		重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产	南岸区南坪组团 J 分区 J10-2/04(部分)宗地	沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区 A03-10/02、A03-11/02 号宗地	沙坪坝区沙坪坝组团 A 标准分区 A03-10/02 号宗地
		重庆市南岸区	重庆市南岸区	重庆市沙坪坝区	重庆市沙坪坝区
成交价格（熟地楼面单价，元/平方米）		待估	7299	6000	6510
交易时间		2018 年 9 月 17 日	2017 年 5 月 16 日	2017 年 2 月 9 日	2017 年 8 月 17 日
交易状况		正常	正常	正常	正常
权益状况	用途	商业	商业	商业	商业
	土地使用年限（年）	24.21	40	40	40
	地上容积率	4.3	2	1	1.1
区位状况	商业繁华度	周边有星光时代购物中心、江南装饰城、华润万家超市等，商业繁华度较好。	周边有金豫时尚购物中心、永辉超市、麦德龙等，商业繁华度较好。	周边有永辉超市等，商业繁华度一般。	周边有永辉超市等，商业繁华度一般。
	交通便捷度	周边有 145 路、158 路、169 路、178 路、301 路等公交线及地铁 3 号线经过，公交便捷度较好。	周边有 329 路、357 路、361 路、373 路、464 路等公交线及地铁 3 号线经过，公交便捷度较好。	周边有 202 路、220 路、224 路、237 路、261 路等公交线及地铁 1 号线经过，公交便捷度较好。	周边有 202 路、220 路、224 路、237 路、261 路等公交线及地铁 1 号线经过，公交便捷度较好。
	区域土地利用方向	零星有其他用地，基本不影响本宗地。区域土地利用方向较好。	零星有其他用地，基本不影响本宗地。区域土地利用方向较好。	零星有其他用地，基本不影响本宗地。区域土地利用方向较好。	零星有其他用地，基本不影响本宗地。区域土地利用方向较好。
	环境状况	周边有重庆工商大学南岸校区、重庆第二师范学院、长江、重庆游乐园等，环境状况较好。	周边有重庆工商大学南岸校区、重庆第二师范学院、长江等，环境状况较好。	周边有西南政法大学、四川外国语大学、红岩文化景区、歌乐山烈士陵园等，环境状况较好。	周边有西南政法大学、四川外国语大学、红岩文化景区、歌乐山烈士陵园等，环境状况较好。
	公共配套设施	周边有星光时代购物中心、华润万家超市、南岸区人民医院、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、重庆南坪中学、南坪实验小学、四海幼儿园、餐饮等，公共服务配套设施较齐备。	周边有金豫时尚购物中心、永辉超市、麦德龙、南岸区人民医院、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、重庆南坪中学、南坪实验小学、四海幼儿园、餐饮等，公共服务配套设施较齐备。	周边有永辉超市、东华医院、中国邮政储蓄银行、重庆第六十九中学、磁器口小学、康明斯幼儿园、餐饮等，公共服务配套设施较齐备。	周边有永辉超市、东华医院、中国邮政储蓄银行、重庆第六十九中学、磁器口小学、康明斯幼儿园、餐饮等，公共服务配套设施较齐备。
	基础设施水平	六通	六通	六通	六通
实物状况	宗地面积（㎡）	7232	14159	49951	23863
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街宽度及深度	较适宜	较适宜	较适宜	较适宜
	宗地开发程度	六通	六通	六通	六通
	工程地质条件	较好	较好	较好	较好



各案例位置及照片如下：



B.各比较因素条件指数确定。

(A) 交易情况修正指数的确定

由于估价对象 1 和各案例交易情况相同，均为正常交易，修正系数为 100。

(B) 市场状况调整

根据中国城市地价动态监测网站公布的数据，2016 年 1 季度至 2018 年 2 季度重庆市土地市场交易价格持续上升，具体情况如下表：

2016 年 1 季度至 2018 年 2 季度重庆市地价增长率（商业）一览表

年度	1 季度	2 季度	3 季度	4 季度
2016	0.13	0.38	0.39	0.35
2017	0.36	1.91	0.97	0.86
2018	0.89	0.63	—	—

单位：%

根据上述重庆市地价变化水平，同时参考估价对象所在区域具体情况，确定该地区土地地价平均季度增幅约为 0.5%。估价对象价值时点为 2018 年 9 月，案例 A、B、C 交易时间分别为 2017 年 5 月、2017 年 2 月、2017 年 8 月。因此，估价对象及案例的调整系数为 100、97.5、97、98。

(C) 房地产状况调整

a. 权益状况

(a) 土地用途

由于估价对象和各案例用途相同，均为商业，调整系数为 100。

(b) 土地使用年限

$$K_i = [1 - 1/(1+r)^{n_i}] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：

r--土地报酬率

i--比较案例序号

n_i --比较案例 i 的宗地土地使用年限

n--估价对象的土地使用年限

各宗地使用年限指数为 $100 \times K_i$ 。

估价对象土地使用年限为 24.21 年，土地报酬率为 5%。依据上述公式，按估价对象各用途建筑面积分摊计算估价对象土地使用年限系数，则有：

$$K_{\text{商业}} = 0.808$$

案例土地使用年限均为法定最高出让年限，土地使用年限系数为 1。则以估价对象为 100，各案例土地使用年限调整系数为：

$$\text{案例 A} = 100 \times 1/0.808 = 124$$

$$\text{案例 B} = 100 \times 1/0.808 = 124$$

$$\text{案例C} = 100 \times 1/0.808 = 124$$

(c) 地上容积率

估价对象容积率为4.8，案例容积率分别为2、1、1.1。本次容积率以4（含）-5为标准，每增加或减少1.0为一区间相应向下或向上进行调整，调整幅度为1%。则估价对象及案例A、B、C的容积率调整系数为100、102、103、103。

b. 区位状况

区位状况等级说明表

区位状况	等级划分					每等级向下调整幅度
商业繁华度	好	较好	一般	较差	差	2%
交通便捷度	好	较好	一般	较差	差	2%
区域土地利用方向	好	较好	一般	较差	差	2%
环境状况	好	较好	一般	较差	差	1%
公共配套设施	好	较好	一般	较差	差	2%
基础设施水平	七通	六通	五通	四通	三通	1%

c. 实物状况

实物状况等级说明表

实物状况	等级划分					每等级向下调整幅度
宗地面积（㎡）	0-10000（含）			10000-50000（含）		1%
宗地形状	规则	较规则	较不规则	不规则		2%
临街宽度及深度	适宜	较适宜	较不适宜	不适宜		2%
宗地开发程度	七通	六通	五通	四通	三通	1%
工程地质条件	好	较好	一般	较差	差	2%

C. 因素修正及调整

在各因素条件指数表的基础上，进行交易时间修正、交易状况状况及房地产状况调整，即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正及调整系数，计算得出估价对象楼面单价(见表 2)：



表 2：因素修正及调整系数表

比较因素		案例：A	案例：B	案例：C
交易时间		100/ 97.5	100/ 97	100/ 98
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
权益状况	用途	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	土地使用年限	100/ 124	100/ 124	100/ 124
	容积率	100/ 102	100/ 103	100/ 103
区位状况	商业繁华度	100/ 100	100/ 98	100/ 98
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	区域土地利用方向	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	环境状况	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
实物状况	宗地面积	100/ 101	100/ 101	100/ 101
	宗地形状	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	临街宽度及深度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	宗地开发程度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	工程地质条件	100/ 100	100/ 100	100/ 100
熟地楼面单价（元/平方米）		7299	6000	6510
比较价值（元/平方米）		5860	4893	5255

D.估价对象的比较价值

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正及调整，各可比案例比较价值差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价值的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{地上楼面单价} = (5860 + 4893 + 5255) \div 3 = 5336 \text{（元/平方米）}$$

E.求取土地购买价格

$$\text{土地购买价格} = \text{地上楼面单价} \times \text{建筑面积} = 5336 \times 23800.56 \div 10000 = 12700 \text{（万元）}$$

2) 取得税费

取得税费为契税、印花税，以土地购买价格为基数，税率为3.05%。则有：



取得税费 = $12700 \times 3.05\% = 387$ (万元)

3) 城市基础设施建设费

城市基础设施建设费是政府向建设单位收取、专用于城市基础设施和城市共用设施建设, 包括城市道路、桥梁、公共交通、供水、燃气、污水处理、集中供热、园林、绿化、路灯、环境卫生等设施的建设。估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号, 根据《重庆市人民政府关于城市建设配套费征收标准的通知》[渝府发〔2015〕53号], 估价对象应缴的城市基础设施建设费标准为: 290元/平方米, 按建筑面积计取。

城市基础设施建设费 = $290 \times 27271.82 \div 10000 = 791$ (万元)

4) 土地取得成本总额

土地取得成本为上述三项之和。则有:

土地取得成本 = $12700 + 387 + 791 = 13878$ (万元)

(2) 土地开发成本

土地开发成本主要包含红线外市政基础建设费用, 根据评估专业人员对该区域土地开发市场进行调查的结果及估价委托人提供的资料, 该项成本已包含在土地购买价格中, 故在此不另行计算。

(3) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出, 主要包括人员工资、办公费、差旅费等, 根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况, 并结合估价对象的实际情况, 按照以上二项之和的2%计算。则有:

管理费用 = $(13878 + 0) \times 2\% = 278$ (万元)

(4) 销售费用, 按估价对象土地价值的2%计算, 假设估价对象土地价值为 $V_{\pm}$ 。则有:

销售费用 = $V_{\pm} \times 2\%$ (万元)

(5) 利息

本次评估设定估价对象项目开发期为2年（土地开发期为0年，建设期为2年）。土地取得成本项目开发期前一次投入，土地开发成本于土地开发期内均匀投入，管理费用及销售费用于项目开发期内均匀投入。利息率取1~3（含）年期银行贷款利率4.75%，以复利计息。则有：

利息

$$\begin{aligned} &= 13878 \times [(1+4.75\%)^{(0+2)} - 1] + 0 \times [(1+4.75\%)^{(0 \div 2 + 2)} - 1] \\ &\quad + (278 + V_{\pm} \times 0.02\%) \times [(1+4.75\%)^{(0 \div 2)} - 1] \\ &= 1363 + 0.001 \times V_{\pm} \text{ (万元)} \end{aligned}$$

（6）投资利润

开发利润是指房地产开发商投资房地产开发项目应取得的资金报酬及承担风险补偿。以当地房地产开发的一般水平为基础，并参考项目所在区域房地产营利水平的具体情况确定。根据评估专业人员的调查以及查阅相关资料，房地产开发利润受开发环境、政策等众多因素影响，项目开发周期长，开发价值相对较高，而且，近年来重庆市居住、综合等各用途开发利润率均有较大幅度的增长。

估价对象所在项目为酒店项目，且属于重庆市开发成熟区域，周边同类、同体量项目的开发利润经调查可知，利润率一般在20%-35%之间，综合上述各项因素，本次取估价对象利润率为25%，计算基数为土地取得成本、土地开发成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (13878 + 0 + 278 + V_{\pm} \times 2\%) \times 25\% = 3539 + V_{\pm} \times 0.005 \text{ (万元)}$$

（7）销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象土地价值（ $V_{\pm}$ ）扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{\pm} \times 5.6\% \div (1 + 5\%) = V_{\pm} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

（8）估价对象土地价值

土地价值为前述七项之和。则有：



土地价值 ($V_{\pm}$)

$$= 13878 + 0 + 278 + V_{\pm} \times 2\% + (1363 + 0.001 \times V_{\pm}) + (3539 + V_{\pm} \times 0.005) + V_{\pm} \times 0.0533$$

$$= 20699 \text{ (万元)}$$

2. 求取建筑物现值

(1) 建造成本

1) 建安费用

本次评估参考现行重庆市工程概预算定额以及同类建筑的建安水平, 同时考虑估价对象建筑结构、设备与装修标准等, 综合确定建安费用地上为6000元/平方米、地下为3000元/平方米。则有:

$$\text{建安费用} = (6000 \times 23800.56 + 3000 \times 3471.26) \div 10000 = 15321 \text{ (万元)}$$

2) 勘查设计和前期工程费

勘查设计和前期工程费是指市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标、临时水、电、路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作的必要支出, 根据估价对象所处区域的一般情况, 并结合估价对象的实际情况, 按建安费用的3%取费。则有:

$$\text{勘查设计和前期工程费} = 15321 \times 3\% = 460 \text{ (万元)}$$

3) 公共配套设施费用

公共配套设施费用是指城市规划要求居住项目需配套建设的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营利性设施的建设费用。估价对象规划为非住宅用途, 故本项费用不再计取。

4) 红线内市政基础设施费

红线内市政基础设施费是指包括城市规划要求配套的道路、给排水、电力、电信、燃气、热力等设施的建设费用; 估价对象红线内基础设施为“六通”, 结合估价对象所在区域实际情况, 基础设施建设费按180元/平方米计取。则有:



$$\text{红线内市政基础设施费} = 180 \times 27271.82 \div 10000 = 491 \text{ (万元)}$$

5) 相关税费

其他税费主要包括有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如工程监理费、竣工验收费、绿化建设费、人防工程费等；根据估价对象所处区域的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按建安费用的1.5%取费。则有：

$$\text{相关税费} = 15321 \times 1.5\% = 230 \text{ (万元)}$$

6) 建造成本

建造成本为上述五项之和。则有：

$$\text{建造成本} = 15321 + 460 + 0 + 491 + 230 = 16502 \text{ (万元)}$$

(2) 管理费用

管理费用是房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，主要包括人员工资、办公费、差旅费等，根据估价对象所处区域房地产开发市场的一般情况，并结合估价对象的实际情况，按照建造成本的2%计算。则有：

$$\text{管理费用} = 16502 \times 2\% = 330 \text{ (万元)}$$

(3) 销售费用

假设建筑物重置价值为 $V_{\text{建}}$ ，按照建筑物重置价值的2%计算。则有：

$$\text{销售费用} = V_{\text{建}} \times 2\% \text{ (万元)}$$

(4) 贷款利息

建筑物建设期为2年，建造成本、管理费用及销售费用于建设期内均匀投入。利息率取1~3（含）年期银行贷款利率4.75%，以复利计息。则有：

$$\text{利息} = (16502 + 330 + V_{\text{建}} \times 2\%) \times [(1 + 4.75\%)^{(2 \div 2)} - 1] = 800 + 0.001 \times V_{\text{建}} \text{ (万元)}$$

(5) 投资利润



依前述，本次评估取项目利润率为25%，计算基数为建造成本、管理费用和销售费用。则有：

$$\text{利润} = (16502 + 330 + V_{\text{建}} \times 2\%) \times 25\% = 4208 + V_{\text{建}} \times 0.005 \text{ (万元)}$$

(6) 销售税费

销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。由于增值税的计税销售额为不含税销售额，故以估价对象建筑物价值（ $V_{\text{建}}$ ）扣除增值税税额为基数，税率为5.6%。则有：

$$\text{销售税费} = V_{\text{建}} \times 5.6\% \div (1 + 5\%) = V_{\text{建}} \times 0.0533 \text{ (万元)}$$

(7) 建筑物重置价值

建筑物重置价值为上述六项之和。则有：

建筑物重置价值（ $V_{\text{建}}$ ）

$$\begin{aligned} &= 16502 + 330 + V_{\text{建}} \times 2\% + (800 + 0.001 \times V_{\text{建}}) + (4208 + V_{\text{建}} \times 0.005) + V_{\text{建}} \times 0.0533 \\ &= 23721 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(8) 成新度

依前述，估价对象1成新率为74%。

(9) 建筑物现值

$$\text{建筑物现值} = \text{建筑物重置价值} \times \text{成新度} = 23721 \times 74\% = 17554 \text{ (万元)}$$

3. 成本价值

成本价值为土地价值与建筑物现值之和。则有：

$$\text{成本价值} = 20699 + 17554 = 38253 \text{ (万元)}$$

(二) 收益法

1. 求取房地产未来第一年净收益

(1) 未来第一年总收益

估价对象位于重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号，现作为海德大酒店经营使用。该酒店共有客

房251间，依房型不同房价水平在228-488元/天·间。根据评估专业人员的市场调查，该价格水平于周边同档次的酒店用房房价一致。考虑到其出租率、其他收益以及运营成本等因素，综合确定估价对象未来第一年年总收益为1458万元。

(2) 建筑物现值

求取过程同成本法，建筑物重置价值为23721万元，建筑物现值为17554万元。

(3) 年经营费用

序号	项目名称	总额（万元）	相关系数	备注
1)	税费	111.1	——	A+B+C
A	两税两费	77.76	5.6%	年总收益×费率/（1+5%）
B	房产税	28.8	——	根据《中国银行电子缴税付款凭证》
C	土地使用税	4.55	8元/平方米	土地面积×单价
2)	维修费	355.8	1.5%	建筑物重置价值×维修费率
3)	保险费	26.3	0.15%	建筑物现值×保险费率
4)	管理费用	29.2	2%	年总收益×费率
5)	年经营费用	522	——	1)~4)项之和

注：房产原值即为建筑物重置价值。

(4) 房地年净收益（A）：

房地年净收益=未来第一年总收益-年经营费用=1458-22=936（万元）

2.报酬率（Y）

报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。

其中安全利率可以选用同一时期的一年期过国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

3.收益年期（n）

估价对象土地为出让国有建设用地使用权，剩余土地使用年限为**24.21**年。估价对象为钢混结构建筑物，建成于1996年，经济耐用年限为60年，剩余经济耐用年限为38年。剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济耐用年限。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。因此，估价对象收益年限确定为**24.21**年。

4.净收益逐年增长比率（g）

重庆市近年来的星级酒店收入有一定程度的上涨。估价对象地处重庆市南岸区，区域成熟度较高，酒店业呈稳定发展态势。本次评估依据估价目的，确定其净收益逐年增长比率为**3%**。

5.收益价值

由于估价对象建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产。因此，估价对象收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

1) 收益期内估价对象收益价值

$$=A \times \{1 - [(1+g) \div (1+Y)]^n\} \div (Y-g)$$

$$=16490 \text{（万元）}$$

2) 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为23721万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为23%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为40%。本次评估取建筑物报酬率9%，则有：

$$V_s = 23721 \times 40\% \div (1+9\%)^{24.21} = 1178 \text{（万元）}$$

3) 收益价值

$$\text{收益价值} = 16490 + 1178 = 17668 \text{（万元）}$$



（三）估价对象 1 房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。本次评估成本法取权重为 70%，收益法取权重为 30%，则有：

$$\text{房地产价值} = 38253 \times 70\% + 17668 \times 30\% = 32078 \text{（万元）}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 32078 \times 10000 \div 27271.82 = 11762 \text{（元/平方米）}$$

其中：

估价对象建筑物价值按照成本法测算结果中建筑物价值与成本价值比例计算得出，则有：

$$\text{建筑物价值} = 32078 \times (17554 \div 38253) = 32078 \times 45.9\% = 14724 \text{（万元）}$$

$$\text{建筑物楼面单价} = 14724 \times 10000 \div 27271.82 = 5399 \text{（元/平方米）}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权价值} = 32078 - 14724 = 17354 \text{（万元）}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权楼面单价} = 11762 - 5399 = 6363 \text{（元/平方米）}$$

II. 估价对象 2

技术指标

1. 估价对象 2 经济技术指标

（1）分摊土地面积

根据《国有土地使用证》[南国用（2003）字第11206号]及《房屋所有权证》[房权证100字第00799号、房权证106字第093768号、房权证106字第093772号]，估价对象2分摊的出让国有建设用地使用权面积为1545.35平方米。

（2）建筑面积

根据《房屋所有权证》[房权证106字第093768号]，估价对象2建筑面积为7411.12平方米。具体面积指标详见下表：



《房屋所有权证》证号	建筑面积 (m²)		
	小计	经营性用房 地上公寓	非经营性用房 地下设备及其他
房权证 106 字第 093768 号	7411.12	7061.11	350.01
合计	7411.12	7061.11	350.01

(3) 利润率

本次利润率的记取中，取15%。

2.工期情况说明：

土地开发期： 0年

建筑物建设期：2年

3.成新度

依前述，估价对象2成新率为69%。

以上述条件为基础计算估价对象2的房地产价值。

(一) 比较法

根据评估专业人员所掌握的市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象类似用途的案例，并分别进行交易情况、交易时间、用途、土地使用年限、区域因素、个别因素的修正。

(转下页)

各案例位置及照片如下：



(转下页)

康正评估

59



	自然及人文环境	周边有重庆工商大学南岸校区、重庆第二师范学院、长江、重庆游乐园等，环境状况较好。	100	周边有重庆工商大学南岸校区、重庆第二师范学院、长江、重庆游乐园等，环境状况较好。	100	周边有重庆工商大学南岸校区、重庆第二师范学院、长江、重庆游乐园等，环境状况较好。	100
个别因素	建筑类型	塔楼	100	塔楼	100	塔楼	100
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	建筑品质	中档	100	高档	102	中档	102
	公共部分装修	普通装修	100	精装修	102	精装修	102
	成新度	六成	100	九成	106	九成	106
	物业管理	普通物业管理	100	专业物业管理	102	专业物业管理	102
	市政基础设施	六通	100	六通	100	六通	100
	内部装修	简单装修	100	精装修	104	精装修	104
	内部装修维护情况	一般	100	较好	102	较好	102



表 4：因素修正及调整系数表

比较因素		案例：D	案例：E	案例：F
交易情况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
市场状况		100/ 100	100/ 100	100/ 100
用途		100/ 100	100/ 100	100/ 100
土地使用年限（年）		100/ 102	100/ 102	100/ 102
区域因素	商业繁华度	100/ 102	100/ 100	100/ 100
	交通便捷度	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	公共配套设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	基础设施水平	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	自然及人文环境	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	建筑类型	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑结构	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	建筑品质	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	公共部分装修	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	成新度	100/ 106	100/ 106	100/ 106
	物业管理	100/ 102	100/ 102	100/ 102
	市政基础设施	100/ 100	100/ 100	100/ 100
	内部装修	100/ 104	100/ 104	100/ 104
销售价格（元/平方米）		16743	15275	15667
比较价值（元/平方米）		13486	12550	12872

本次评估所选取的各可比案例与估价对象相似程度接近；通过前述各因素的修正，各可比案例修正后价格的差异程度较小。因此，本次评估取三个比较价格的简单算术平均值作为估价对象的最终结果。

$$\text{楼面单价} = (13486 + 12550 + 12872) \div 3 = 12969 \text{（元/平方米）}$$



比较价值=楼面单价×建筑面积=12969×7061.11÷10000=9158（万元）

（二）收益法

1.租金收入

通过对估价对象周边用途为公寓项目租赁市场的调查，区域此类用房租赁市场较活跃，正常公寓项目的租金水平约为1500-2000元/月·套，年增长率在3%-5%之间。

综上，结合估价对象自身情况，确定其租金水平平均为1500元/月·套，共60套，空置率5%，每年按12个月计算。则有：



2.收益期内估价对象收益价值

序号	项目	数额 (元)	计算公式	取费标准	
A	未来第一年年总收益	103	(A) + (B)		
(A)	租金收入	103	租金×个数×月数×(1-空置率)	租金 (元/月·套)	1500
				个数 (套)	60
				月数 (个)	12
				空置率 (%)	5
(B)	押金利息	0.13	租金收入÷12×N×1.5%	利息 (%)	1.5
B	建筑物现值	2581	建筑物重置价值(V _建)×成新度	成新度 (%)	69
(A)	建造成本	2825	建安费用+勘察设计和前期工程费+公共配套设施费用+红线内基础设施 建设费+相关税费		
a	建安费用	2576	建安单价×建筑面积	详见备注	
b	勘察设计和前期工程费	77	建安费用×费率	费率 (%)	3
c	公共配套设施费用	0	建安费用×费率	费率 (%)	0
d	红线内市政基础设施费	133	建筑面积×取费标准	费率 (元/㎡)	180
e	相关税费	39	建安费用×费率	费率 (%)	1.5
(B)	管理费用	57	建造成本×费率	费率 (%)	2
(C)	销售费用	0.02 V _建	建筑物重置价值(V _建)×费率	销售费率 (%)	2
(D)	贷款利息		采用单利		
a	(A) 及 (B) 项产生的利息	137	建造成本、管理费用及销售费用于建设 期内均匀投入	建设周期 (年)	2
b	销售费用产生的利息	0.001 V _建		利息 (%)	4.75
(E)	利润		(建造成本+管理费用+销售费用) ×利润率		
a	(A) - (C) 项产生的利润	432	(建造成本+管理费用) ×利润率	利润率 (%)	15
b	销售费用产生的利润	0.003 V _建	销售费用×利润率		
(F)	销售税费	0.0533	建筑物重置价值(V _建)×费率÷(1+5%)	费率 (%)	5.6
(G)	建筑物重置价值(V _建)	3740	建造成本+管理费用+销售费用+利息+利润+销售税费		
C	年经营费用	27	税费+维修费+保险费+管理费		
(A)	税 费	14.5	两税两费+房产税+城镇土地使用税		
a	两税两费	5.49	年总收益×费率	费率 (%)	5.6
b	房产税	7.8	根据《中国银行电子缴税付款凭证》		
c	城镇土地使用税	1.24	土地面积×取费标准	纳税标准 (元/㎡)	8
				分摊土地面积 (㎡)	1545.35
(B)	维修费	7.5	建筑物重置价值(V _建)×维修费率	费率 (%)	0.2
(C)	保险费	3.9	建筑物现值×保险费率	费率 (%)	0.15
(D)	管理费用	1	年总收益×费率	费率 (%)	1
D	房地产未来第一年净收益	76	年总收益-年经营费用		
E	收益价值	1490	房地产未来第一年净收益×[1- ((1+g)/(1+Y)) ⁿ]/(Y-g)	报酬率 (Y)	5%
				收益年期(n)	24.21
				年增长比率(g)	3.5%
F	单价(元/平方米)	2110	房地产价值÷建筑面积	建筑面积 (㎡)	7061.11

注：①建安费用 = (3500×7061.11 + 3000×350.01) ÷ 10000 = 2576 (万元)；②估价对象土地为出让国有建设

用地使用权，剩余土地使用年限为 24.21 年。估价对象为钢混结构建筑物，建成于 1996 年，经济耐用年限为 60 年，剩余经济耐用年限为 38 年。剩余土地使用年限短于建筑物剩余经济耐用年限。根据《房地产估价规范》，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命结束时间不同时，应选取其中较短者为收益期。因此，估价对象收益年限确定为 24.21 年。

3. 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

依据前述计算，估价对象建筑物重置价值为 3740 万元。至收益期结束，按照直线折旧方式计算的成新率为 23%，成新率较低，无法保障建筑物的正常使用。收益法的使用前提是房地产可获取正常收益，通过正常维护保养，建筑物应处于正常使用状态。因此，本次评估设定建筑物至收益期结束时的成新率为 40%。本次评估取建筑物报酬率 9%，则有：

$$V_s = 3740 \times 40\% \div (1 + 9\%)^{24.21} = 186 \text{ (万元)}$$

4. 收益价值

$$\text{收益价值} = 1490 + 186 = 1676 \text{ (万元)}$$

(三) 估价对象 2 房地产总价

综合分析以上两种方法测算的结果，采用加权算术平均法求取估价对象的房地产价值。本次评估比较法取权重为 70%，收益法取权重为 30%，则有：

$$\text{房地产价值} = 9158 \times 70\% + 1676 \times 30\% = 6913 \text{ (万元)}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 6913 \times 10000 \div 7411.12 = 9328 \text{ (元/平方米)}$$

其中：

估价对象建筑物价值按照收益法测算结果中建筑物现值计算，则有：

建筑物价值为 2581 万元

$$\text{建筑物楼面单价} = 2581 \times 10000 \div 7411.12 = 3483 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权价值} = 6913 - 2581 = 4332 \text{ (万元)}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权楼面单价} = 9328 - 3483 = 5845 \text{ (元/平方米)}$$



六、估价结果确定

（一）房地产总价

估价对象房地产总价为上述各部分之和。则有：

$$\text{房地产总价} = 32078 + 6913 = 38991 \text{（万元）}$$

$$\text{房地产楼面单价} = 38991 \div 10000 = 34682.94 \text{（元/平方米）}$$

$$\text{建筑物价值} = 14724 + 2581 = 17305 \text{（万元）}$$

$$\text{建筑物楼面单价} = 17305 \div 10000 = 1730.5 \text{（元/平方米）}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权价值} = 17354 + 4332 = 21686 \text{（万元）}$$

$$\text{出让国有建设用地使用权楼面单价} = 21686 \div 10000 = 2168.6 \text{（元/平方米）}$$

（二）房地产抵押价值

本次估价的“房地产抵押价值”是指估价对象房地产在价值时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程款，已抵押担保的债权数额以及其他法定优先受偿款。

估价师所知悉的法定优先受偿款情况如下：根据《不动产登记证明》[渝（2016）南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件，估价对象已设定抵押权，设定日期为 2016 年 10 月 24 日，权利人为昆仑信托有限责任公司，权利价值为人民币 16000 万元。截至价值时点，该笔他项权利登记尚未注销。由于本次评估为同一抵押权人的续贷房地产抵押估价，故未将已抵押担保的债权数额作为法定优先受偿款予以扣减。本次评估设定估价对象不存在估价师所知悉的法定优先受偿款。则：

房地产抵押价值

= 房地产价值 - 估价师所知悉的法定优先受偿款

= 38991 - 0

= 38991（万元）

（三）估价结果确定

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的



基础上，结合抵押贷款的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

结果表-1

估价对象及结果		估价方法及结果			测算结果	估价结果
		成本法	比较法	收益法		
酒店及酒店配套	总价	38253	—	17668		32078
	单价	14027	—	6478		11762
公寓	总价	—	9158	1676		6913
	单价	—	12357	2261		9328
汇总评估价值	总价	—	—			38991
	单价	—	—			11242

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

结果表-2

项目及结果		估价对象	
		重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产	
1. 房地产价值	总价	38991	
	单价	11242	
2. 估价师知悉的法定优先受偿款	总额	0	
(1) 已抵押担保的债权数额	总额	已抵押（未扣减，详见特别提示 1）	
(2) 拖欠的建设工程款	总额	0	
(3) 其他法定优先受偿款	总额	0	
3. 房地产抵押价值	总价	38991	
	单价	11242	

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

（转下页）



结果表-3

项 目 名 称	建筑面积	土地面积	出让国有建设用地使用权价值		建筑物价值		房地产价值	
			总价	楼面单价	总 价	楼面单价	总 价	楼面单价
重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产	34682.94	7232	21686	6253	17305	4989	38991	11242
大写金额			贰亿壹仟陆佰捌拾陆万元整		壹亿柒仟叁佰零伍万元整		叁亿捌仟玖佰玖拾壹万元整	
估价师知悉的法定优先受偿款			0					
大写金额			零元整					
房地产抵押价值			38991					
大写金额			叁亿捌仟玖佰玖拾壹万元整					

单位：平方米、万元、元/平方米（币种：人民币）



变现能力分析 with 风险提示

一、变现能力分析

所谓变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。它主要体现在以下几个方面：

（一）影响房地产变现能力的因素分析：

影响变现能力的因素	因素分析
通用性	通用性，即是否常见、是否普遍使用。通常情况下，通用性越差的房地产，如用途越专业化的房地产，使用者的范围越窄，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象的用途为商业，现状为酒店、酒店配套及公寓，通用性一般。
独立使用性	独立使用性，即能否单独地使用而不受限制。估价对象为整体项目，考虑到现状酒店整体运营的需要，其独立使用性较差。
可分割转让性	可分割转让性，是指在物理上、经济上是否可以分离开来使用。估价对象已分别取得《房屋所有权证》，考虑到现状酒店整体运营的需要，其可分割转让性较差。
开发程度	开发程度越低的房地产，不确定因素越多，变现能力会越弱。估价对象为现房。
区位	所处位置越偏僻、越不成熟区域的房地产，变现能力会越弱。估价对象位重庆市南岸区南坪街道南坪南路318号，南侧距海峡路约500米、东侧距内环快速约1.5公里、紧邻江南大道。估价对象所在区域区位条件较好。
价值大小	价值越大的房地产，购买所需要的资金越多，越不容易找到买者，变现能力会越弱。估价对象价值量较大。
房地产市场状况	房地产市场越不景气，出售房地产会越困难，变现能力就越弱。2018年以来，重庆市经济运行总体平稳。

（二）处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，变现价格一般较低，变现成本较高。处置房地产过程中需要支付拍卖费用、增值税、城市维护建设税、教育费附加等税费。变现所得金额依法应按下列顺序清偿：

1. 支付处分抵押房地产的费用（如律师费、诉讼费、执行费、诉讼保全费、评估费、拍卖佣金）；
2. 扣除抵押房地产应缴纳的税费（如增值税及附加、印花税、土地增值税）；
3. 偿还抵押权人债权本息及支付违约金，当同一估价对象设定两个以上抵押权时，以抵押登记的先后顺序受偿；



4.赔偿由债务人违反合同而对抵押权人造成的损害;

5.剩余金额交还抵押人。

(三) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时,因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素的影响,最可能实现的价格一般比公开市场价格要低,成交价格与市场价值存在一定的差距。

估价对象为酒店、酒店配套及公寓,通用性一般,独立使用性及可分割转让性较差,且价值量较大。综合以上分析,我们认为估价对象变现能力较弱。

二、风险提示

(一) 估价对象状况(如区域规划、交通条件、使用状况等)变化、房地产市场状况变化、国家宏观政策和经济形势变化以及房地产相关税费和银行利率的调整等因素均可能导致估价对象的抵押价值减损。

(二) 报告使用者应合理使用评估价值

1.金融机构应在评估专业人员调查的基础上,更加详尽的了解抵押物产权资料的真实性、合法性及完整性,同时关注房地产抵押估价报告出具后至抵押登记之间,是否会出现法定优先受偿权利。

2.金融机构应在内控制度中根据本身对信贷风险的认识、调控手段和市场策略,综合考虑借款人的资信状况、偿债能力、贷款期限以及抵押物的变现能力、变现时可能发生的价格变动、变现税费等因素,制定合理的抵押率。

3.估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化幅度较大时对房地产抵押价值进行再次评估确认。

4.根据《不动产登记证明》[渝(2016)南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件,估价对象已设定抵押权,设定日期为 2016 年 10 月 24 日,权利人为昆仑信托有限责任公司,权利价值为人民币 16000 万元。截至价值时点,该笔他项权利登记尚未注销。在此提请金融机构注意,房地产抵押权自登记时设立。当本次抵押权实现,如在本次抵押权设立前已登记有抵押权的,则需按照抵押登记的先后顺序进行清偿。



5.截至价值时点，估价对象部分已出租。在此提请金融机构注意，订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。如在租赁期内该抵押权实现，估价对象的处置价值将受到该租赁情况（租赁期限、租金水平等）的影响。



附 件

1. 《同意评估函》
2. 估价对象所在位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《国有土地使用证》[南国用（2003）字第 11206 号]复印件
5. 《房屋所有权证》[房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号]复印件
6. 《不动产登记证明》[渝（2016）南岸区不动产证明第 000817750 号]复印件
7. 《关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况的书面查询和调查记录》
8. 《重庆海德实业有限公司租赁合同台账》复印件
9. 《地址证明函》
10. 《建成年代证明》
11. 《中国银行电子缴税付款凭证》复印件
12. 估价委托人《营业执照（副本）》复印件
13. 不动产权利人《营业执照（副本）》复印件
14. 房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
15. 房地产估价机构资质证书复印件
16. 评估专业人员执业证书复印件

同意评估函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

本公司拟采用位于 重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房 房地产作为抵押担保物，向金融机构 昆仑信托有限责任公司 申请抵押贷款。本公司同意由 昆仑信托有限责任公司 委托贵公司对上述抵押担保物进行评估。具体抵押物清单详见附件。

价值时点：2018 年 9 月 17 日

估价目的：重庆海德实业有限公司拟使用重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产作为抵押担保物，向昆仑信托有限责任公司办理贷款手续。昆仑信托有限责任公司特委托北京康正宏基房地产评估有限公司对上述抵押物进行评估。本次评估为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

为确保评估工作独立、客观、公正，我公司承诺如下：

1. 受《中华人民共和国资产评估法》约束。
2. 对提供的权属证明等资料的真实性、完整性及合法性负责，并在评估过程中给予必要的配合。
3. 上述不动产未被查封，不存在争议，不涉及任何诉讼。
4. 按照法律规定和评估报告载明的使用范围正确、恰当使用评估报告。
5. 从委托时间起算如超过半年未领取评估报告或资料，评估机



构可以自行销毁我公司提供的所有资料。

不动产权利人(盖章):



附件:

抵押物清单

《房屋所有权证》证号	建筑面积 (㎡)			规划用途	现状用途
	小计	地上	地下		
房权证 100 字第 00799 号	23376.04	19904.78	3471.26	商服用房	酒店
房权证 106 字第 093772 号	3895.78	3895.78	0.00	综合用房	酒店配套
房权证 106 字第 093768 号	7411.12	7061.11	350.01	综合用房	公寓
合计	34682.94				



估价对象所在位置示意图



估价对象所在区域



估价对象所在区位

估价对象外部照片

项目入口



项目外观



项目外观



窗外景观



停车情况



评估专业人员



估价对象内部照片

酒店用房



酒店用房



酒店用房



酒店用房

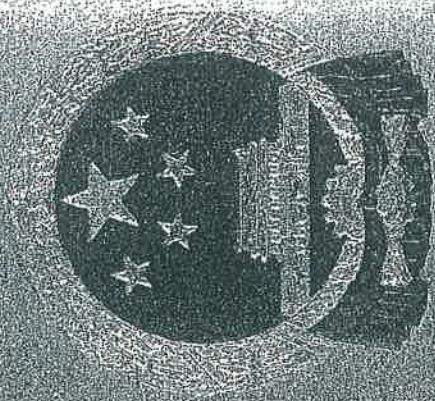


酒店用房



酒店用房





中华人民共和国

国有土地使用证

南

国用(2003)字第 11206 号

中华人民共和国 国有土地使用证



单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第

五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	重庆海德实业有限公司		
座落	南岸区南坪南路318号 江南大道		
地号	N64-8-57 64008-36	图号	S26E59
用途	综合	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2042.11.29止
使用权面积	独用：7232.00平方米 共用：0.00平方米，		
其中共用分摊面积	0.00平方米。		



南岸区国土资源局

填 证 机 关

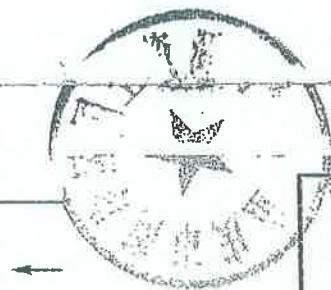
事 记	
日期	内 容
	抵押权人：重庆信邦典当行有限公司 受理编号：201302261030522 贷款金额：壹仟捌佰万元正 备注：(最高额抵押) ① 抵押权人：昆仑信託有限责任公司 受理编号：20141015103032 贷款金额：壹仟肆佰元整 备注：3证抵押 ② 抵押权人：昆仑信託有限责任公司 受理编号：2016024030703 贷款金额：壹仟肆佰元正 备注：3证 ③

抵押权人：重庆信邦典当行有限公司
受理编号：201302261030522 贷款金额：壹仟捌佰万元正
备注：(最高额抵押) ①

抵押权人：昆仑信託有限责任公司
受理编号：20141015103032 贷款金额：壹仟肆佰元整
备注：3证抵押 ②

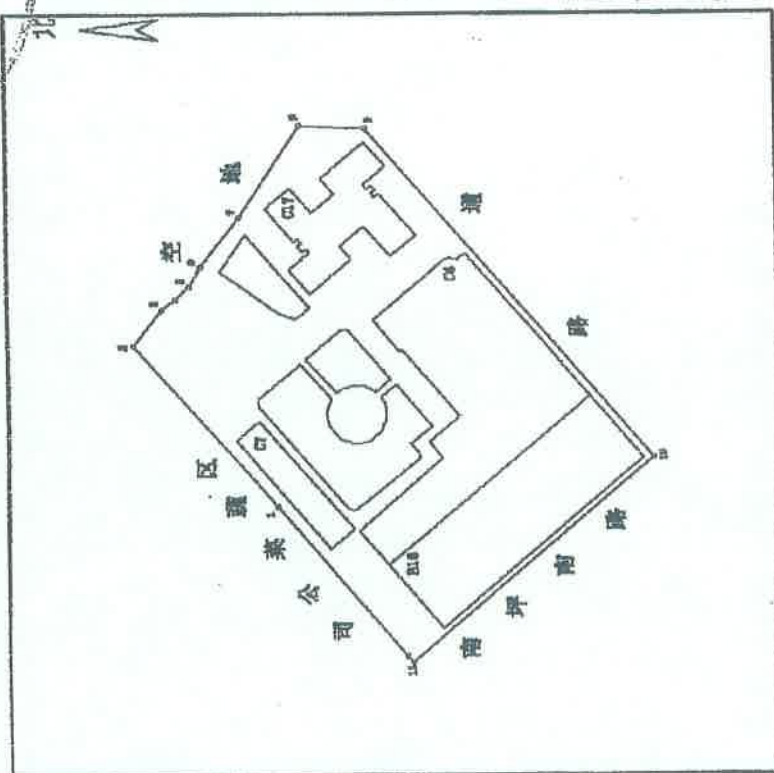
抵押权人：昆仑信託有限责任公司
受理编号：2016024030703 贷款金额：壹仟肆佰元正
备注：3证 ③

注明边长 (米)



宗地 图

图 幅 号 S26259 827559 街坊宗地号 4008-38
宗地面积 7232 平方米 产业主名
建筑占地面积 平方米 土地用途 商业



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证, 必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的, 持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

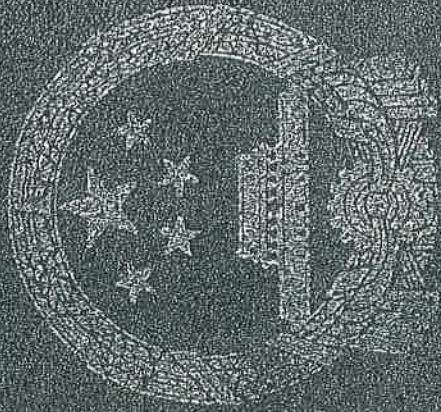
四、本证实行定期验证制度, 持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

绘图日期 2003.3.26 检查者 杜亚军
作业员 王龙 检查日期 2003.3.26
土地局审查意见 审查日期

1:1150

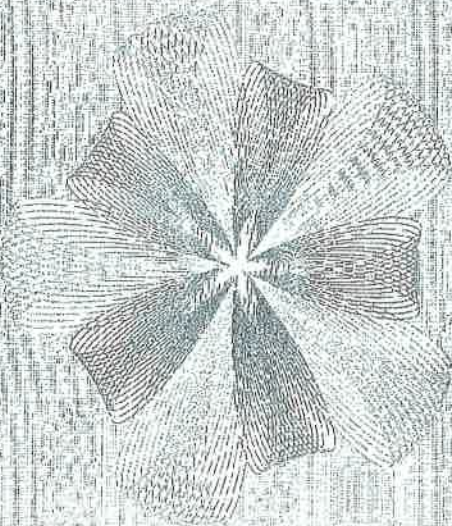
中国建设银行

中国建设银行



房权证 100 字第 00799 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

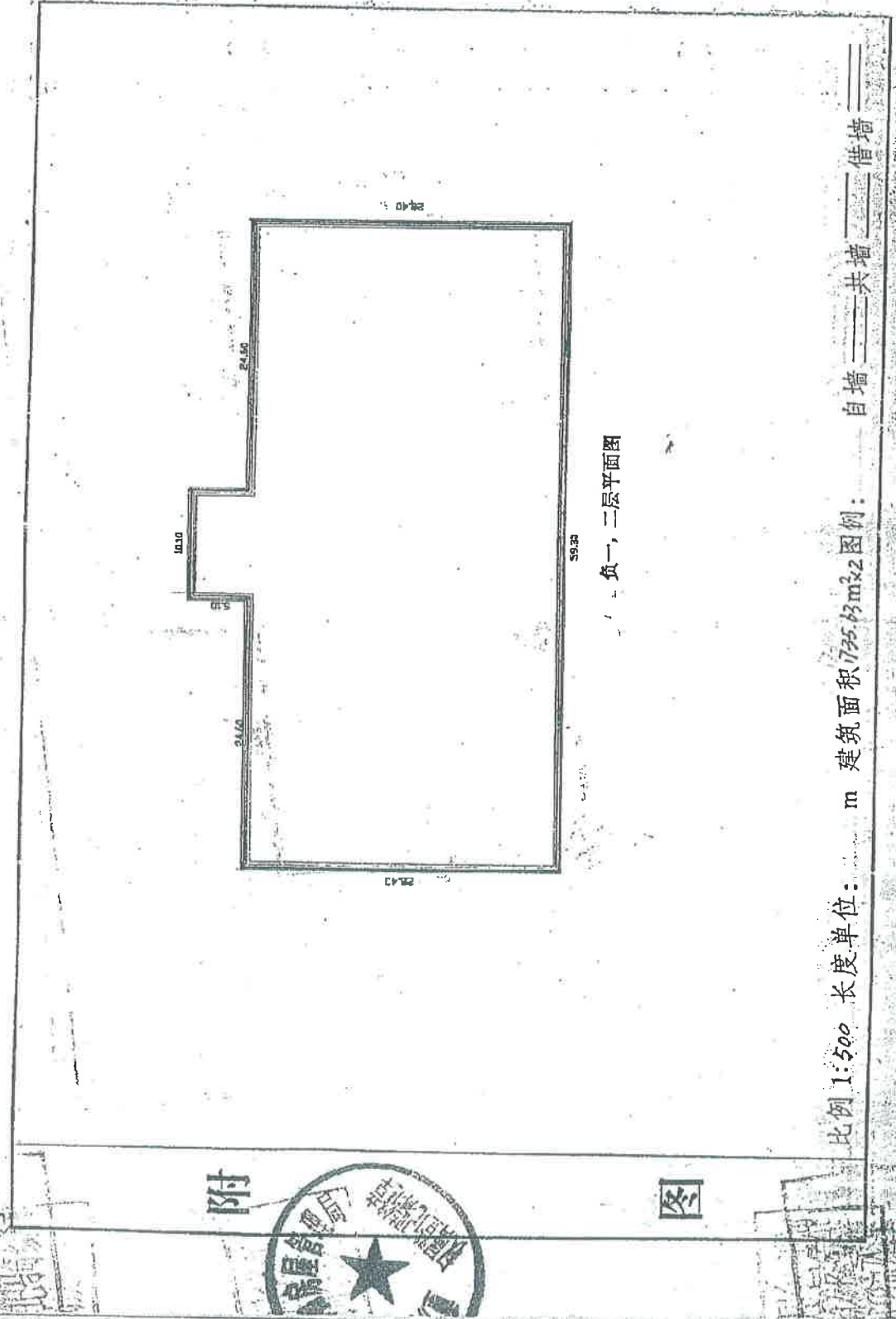


中华人民共和国建设部监制

房地产平面图

图幅号:

注意事项



负一, 二层平面图

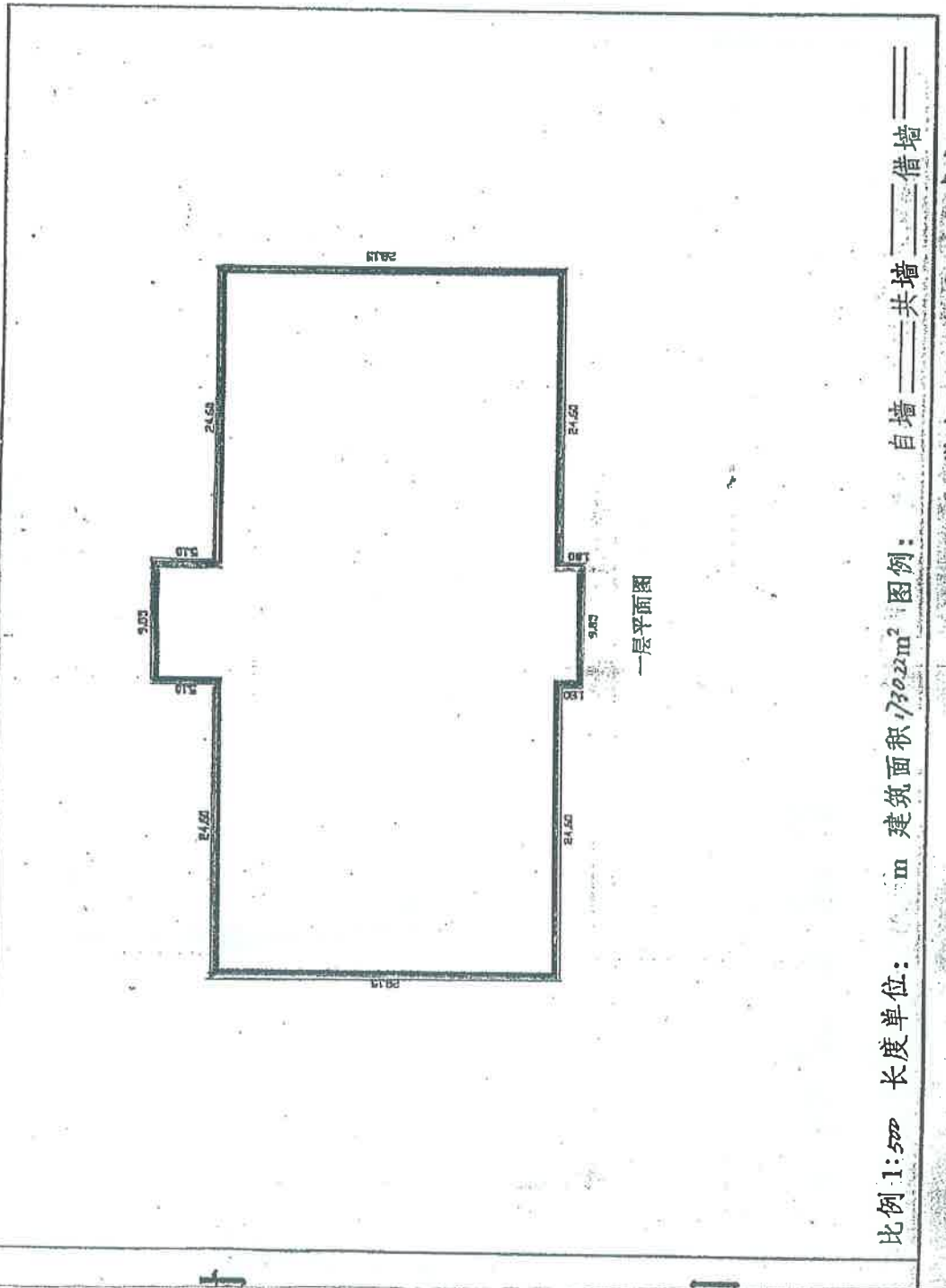
比例 1:500 长度单位: m 建筑面积 735.63m² 图例: 自墙——共墙——借墙

证件。房屋所有
遵守国家有关房
交换、赠与、继
、变更(房地产
客的街道、门牌
、倒塌、焚毁使
房地产抵押权、
或者土地灭失、
止等, 权利人应
与屋所在地人民
、其它单位或
印章。
要核查产权时
失、损毁的, 须

房地产平面图

图幅号:

注意事项



证件。房屋所有
属于国家有关房
交换、赠与、继
变更(房地产
容的街道、门牌
、倒塌、焚毁使
房地产权扣收、
或者土地灭失、
止等,权利人应
房屋所在地人民
、其它单位或
印章。
要核实产权时,
失、损毁的,须

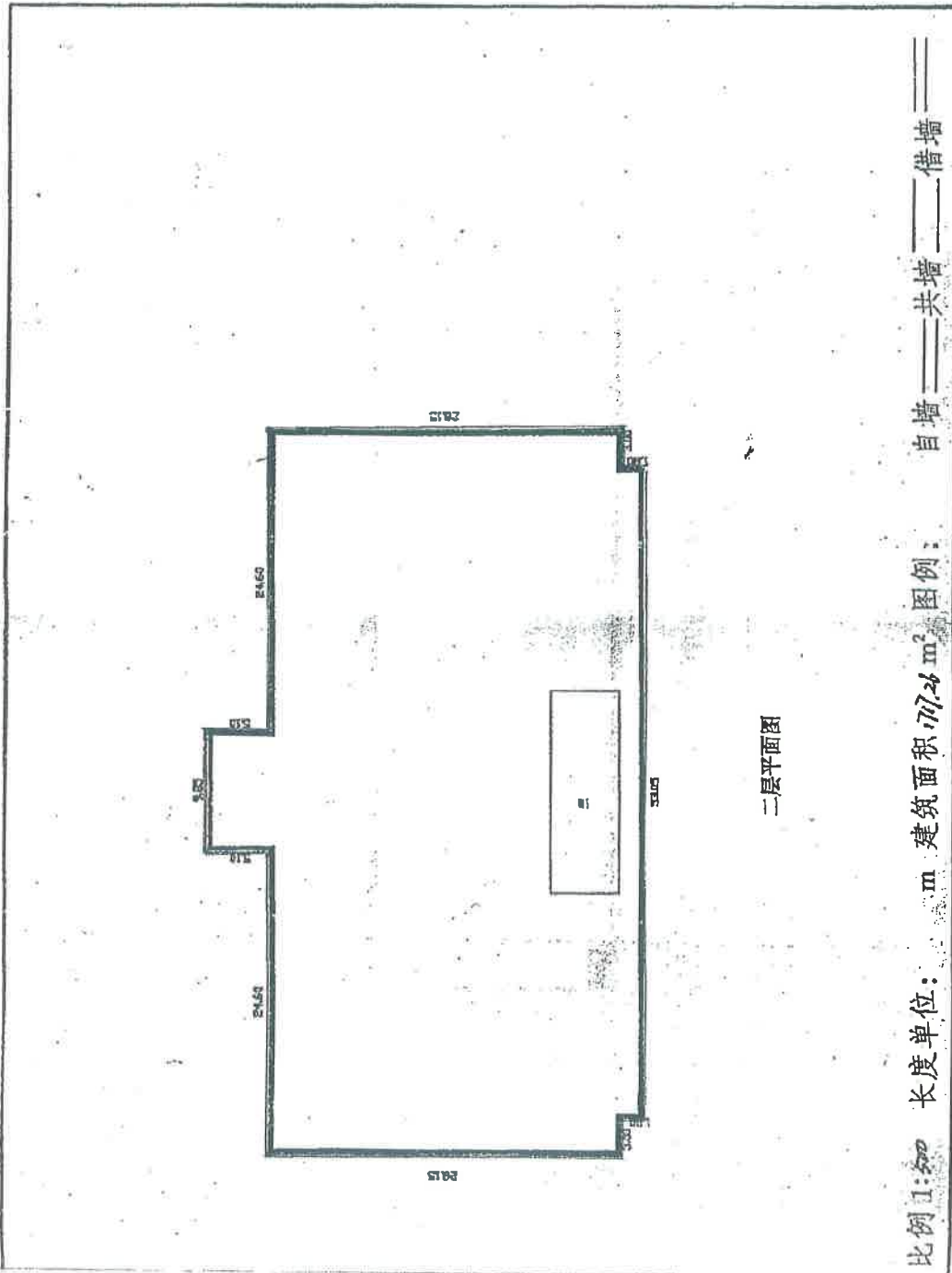
勘丈: 制图: 杨新

房地产平面图

图幅号: _____

注意事项

证件。房屋所有
属于国家有关房
交换、赠与、继
变更(房地产权
属的街道、门牌
倒塌、焚毁使
房地产权利权、
或者土地灭失、
止等,权利人应
房屋所在地人民
它。
其它单位或
印章。
要检查产权时,
未、损毁的,须



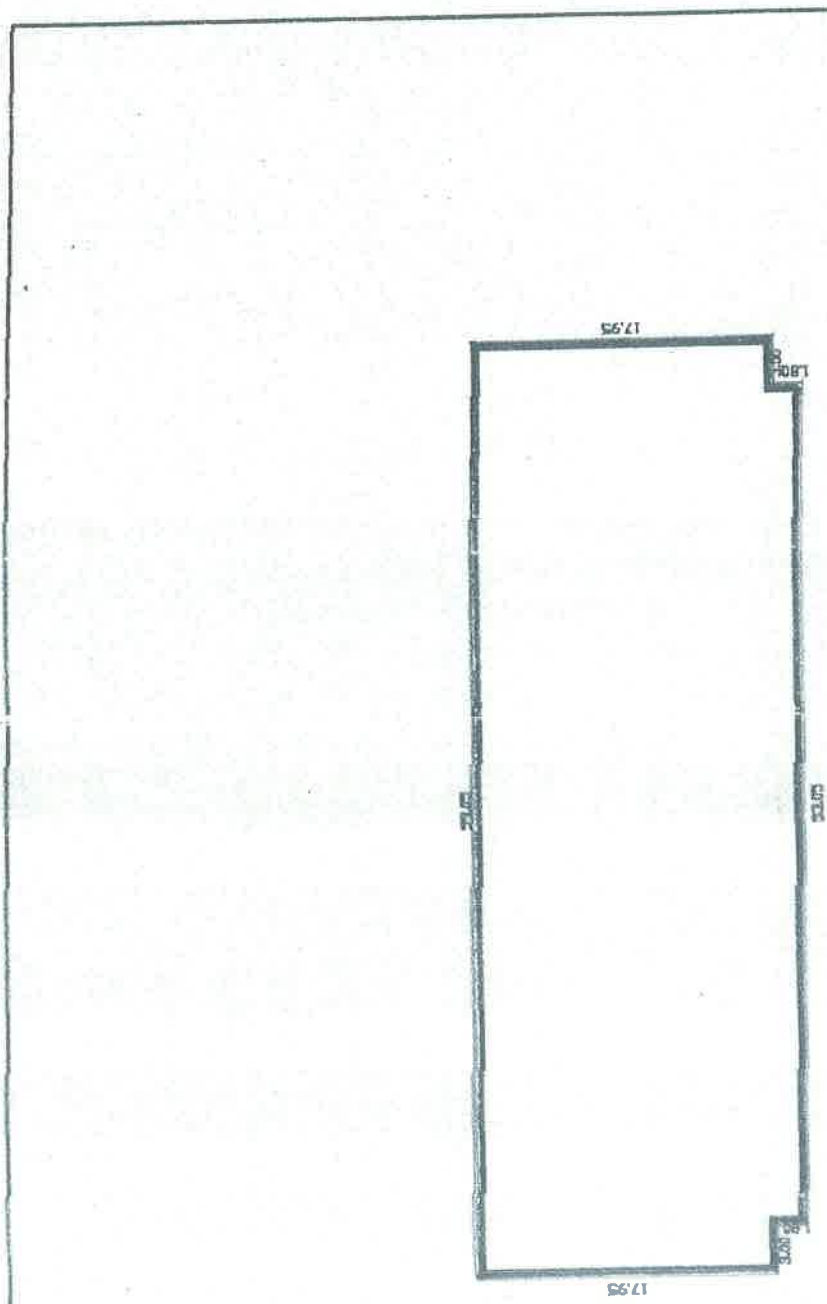
比例 1:500 长度单位: m 建筑面积 177.24 m² 图例: 自墙——共墙——借墙

勘丈: 制图: 成彩

房地产平面图

图幅号:

注意事项



三至十五层平面图

比例 1:500 长度单位: m 建筑面积 1155.43m² 图例: 自墙 ——— 共墙 ——— 借墙 ———

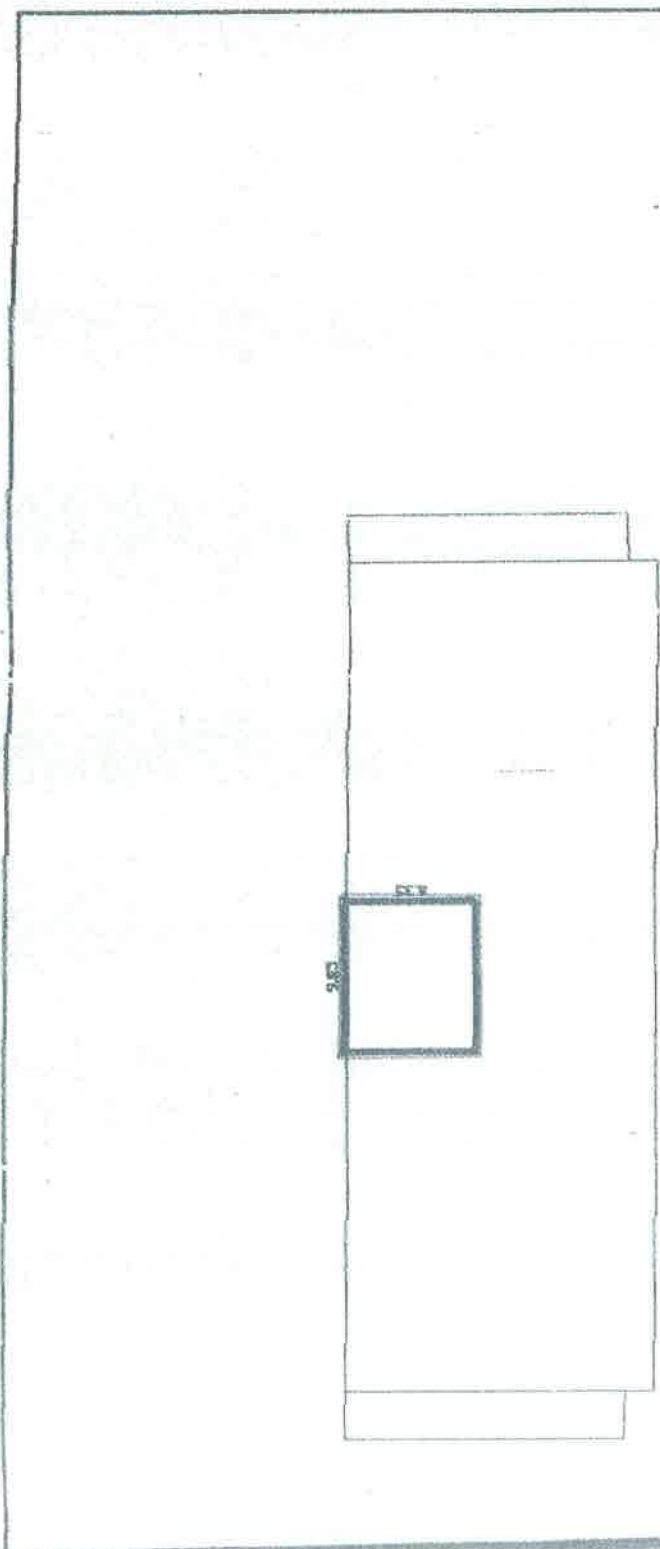
勘丈: 制图: 李新

。 国引、变更街坊、房屋所在地位、其它单位盖章、要核查产权失、损毁的、

房地产平面图

图例是

注意事项



水箱层平面图

500 长度单位: m 建筑面积 82.24m² 图例: 自墙——共墙——借墙——

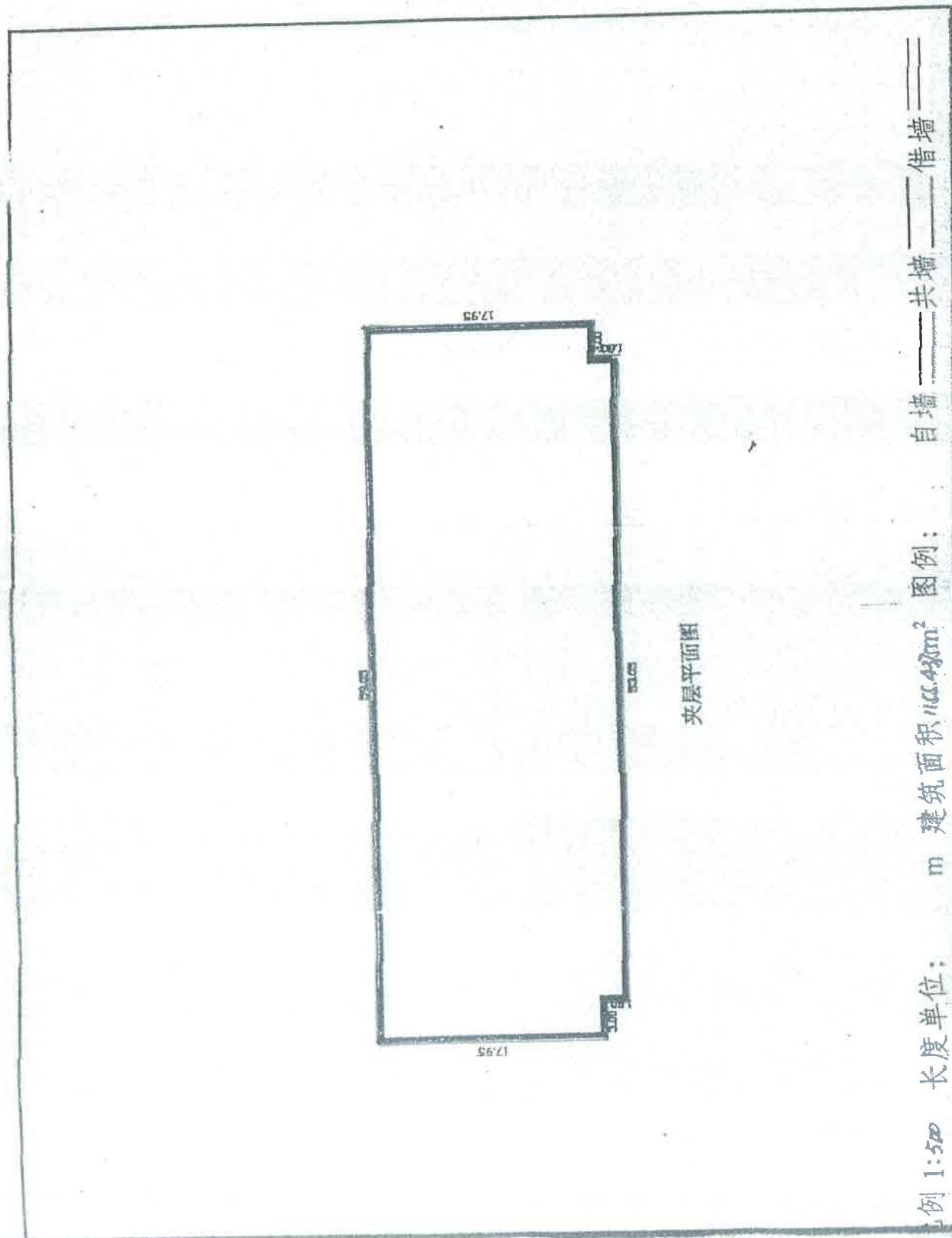
勘丈: 制图: 才新

证件。房屋
遵守国家有
交换、赠与
、变更(房
落的街道、
、倒塌、焚
房地产抵押
或者土地灭
止等、权利
房屋所在地
记。
外, 其它单
盖印章。
; 要核查产权
。失、损毁的

房地产平面图

图幅号:

注意事项



勘丈:

制图: 李强

证件。房屋

遵守国家有

交换、赠与

、变更(房

落的街道、

、倒塌、焚

房地产权抵扣

或者土地又

止等,权利

房屋所在地

已。

下,其它单

盖印章。

要核查产木

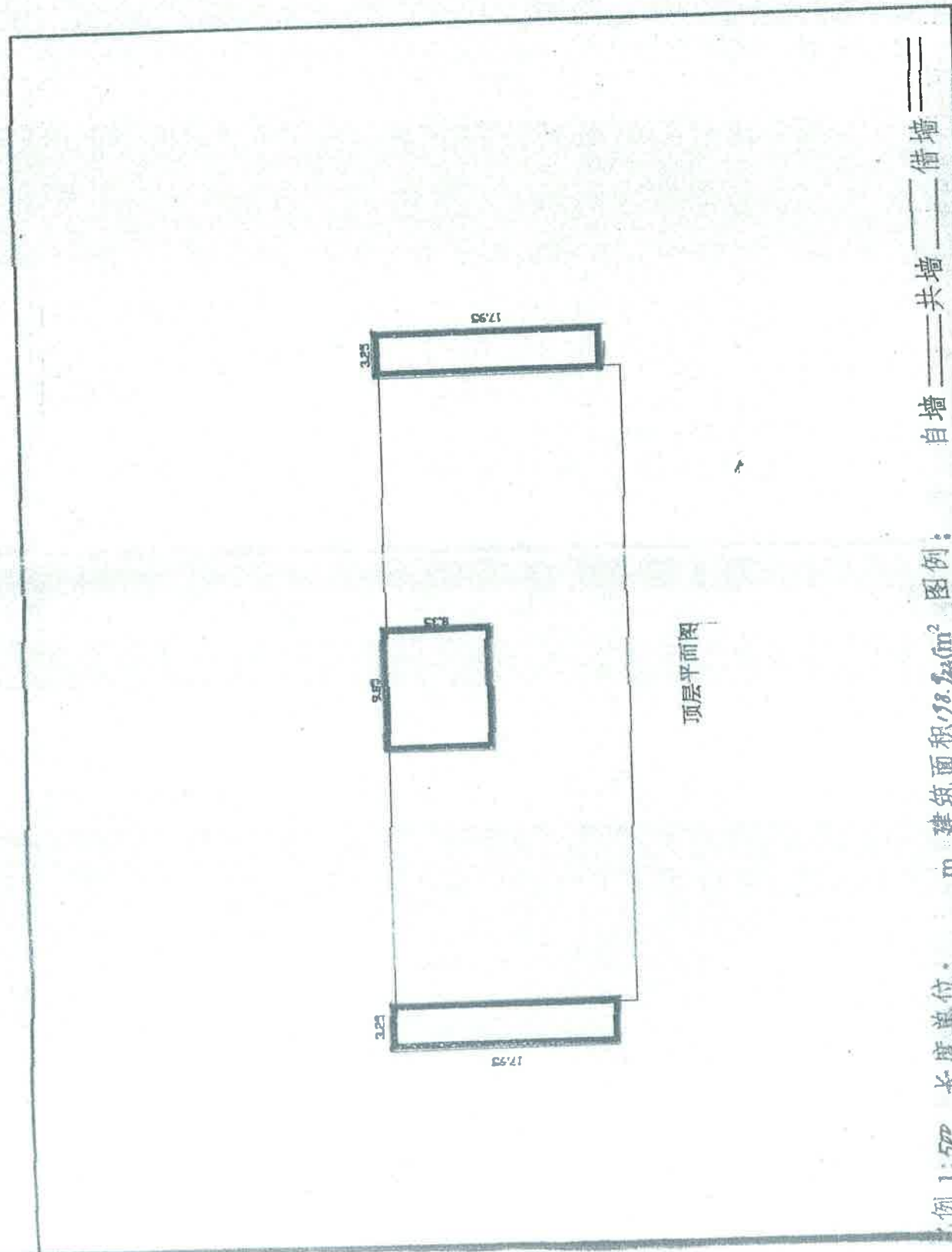
失、损毁的

房地产平面图

注意事项

图幅号:

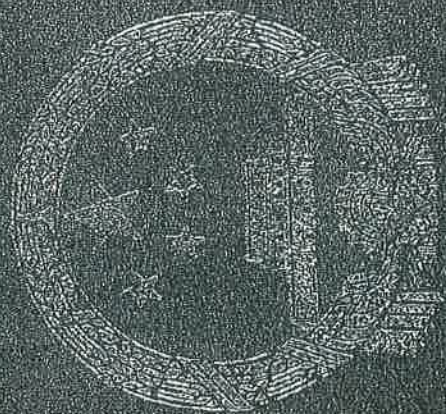
证件。房屋所有
遵守国家有关房
交换、赠与、继
、变更(房地产
落的街道、门牌
、倒塌、焚毁使
房地产抵押权、
或者土地灭失、
止等,权利人应
房屋所在地人民
已。
下,其它单位或
盖章。
要核查产权时,
失、损毁的,须



顶层平面图

勘丈: 制图: 李勤

号: 01513501



中華人民共和國

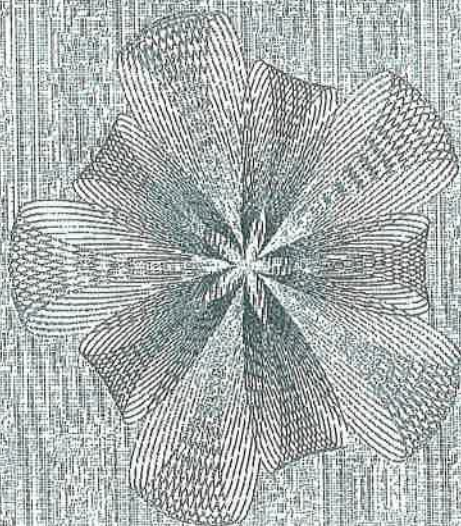
房屋所有權証

房权证 106 字第 093768 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

房屋所有权人 重庆海德实业有限公司						
房屋坐落 南岸区南坪街道南坪南路318号						
丘(地)号		产别		有限责任		
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		砖混	16	1-16	17411.12m ²	综合
房屋状况						
共有		人	等	人	共有权证号自 至	
土地使用情况摘要						
土地证号	使用面积(平方米)					
权属性质	使用年限	年 月 日至		年 月 日		
设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
重庆海德实业有限公司	抵押		2008.12.16	2011.12.15	2016.12.16	
重庆海德实业有限公司	抵押		2008.12.16	2011.12.15	2016.12.15	
重庆海德实业有限公司	抵押		2008.12.16	2011.12.15	2016.12.15	
重庆海德实业有限公司	抵押		2008.12.16	2011.12.15	2016.12.15	

附 记

本证所列房屋系权利人于2003年1月变更取得;公高楼。

抵押权人: 民生信托有限公司

受押编号: 701410151000132 贷款金额: 壹仟肆佰玖拾玖元

备注: 5证抵押

抵押权人: 民生信托有限公司

受押编号: 260240071 贷款金额: 壹仟肆佰玖拾玖元

备注: 3证

填发单位 (盖章) 填发日期 2008年12月29日

房地产平面图

图幅号:

注意事项

系证件、房屋所有

悉于国家有关房

交接、赠与、继

、变更(房地产

落的街道、门牌

舍、倒塌、焚毁使

(房地产权押权、

系或者土地灭失、

止等,权利人应

房屋所在地人民

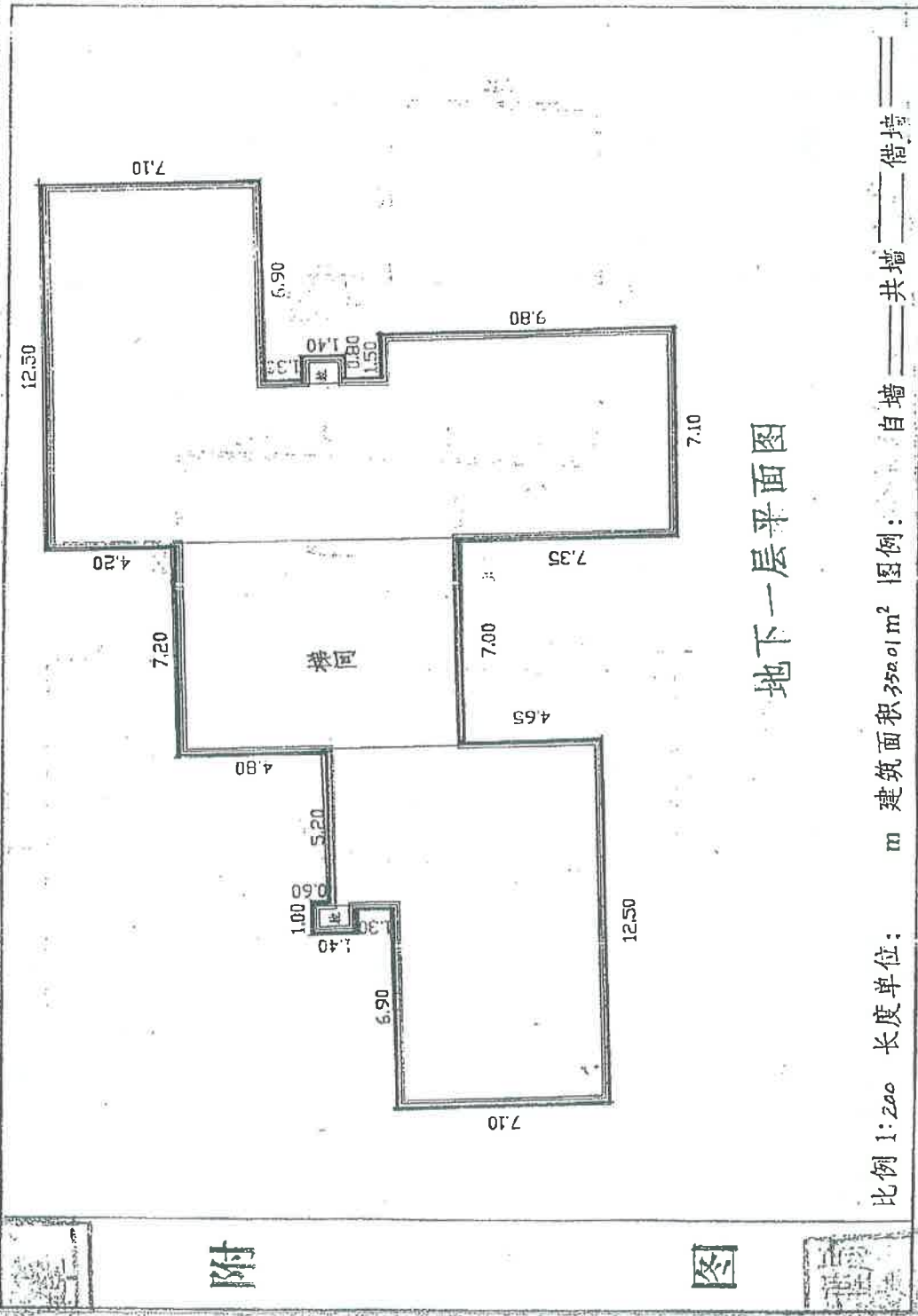
记。

外,其它单位或

盖印章。

需要核实产权时

大、损毁的,须



地下一层平面图

比例 1:200 长度单位: m 建筑面积 350.1 m² 图例: 自墙 共墙 借墙

勘丈: 制图: 审核:

房地产平面图

注意事项

图幅号:

房屋所有

属于国家有关房

交换、赠与、继承

、变更(房地产

容的街道、门牌

号、倒塌、焚毁使

(房地产抵押权、

或者土地灭失、

止等,权利人应

房屋所在地人民

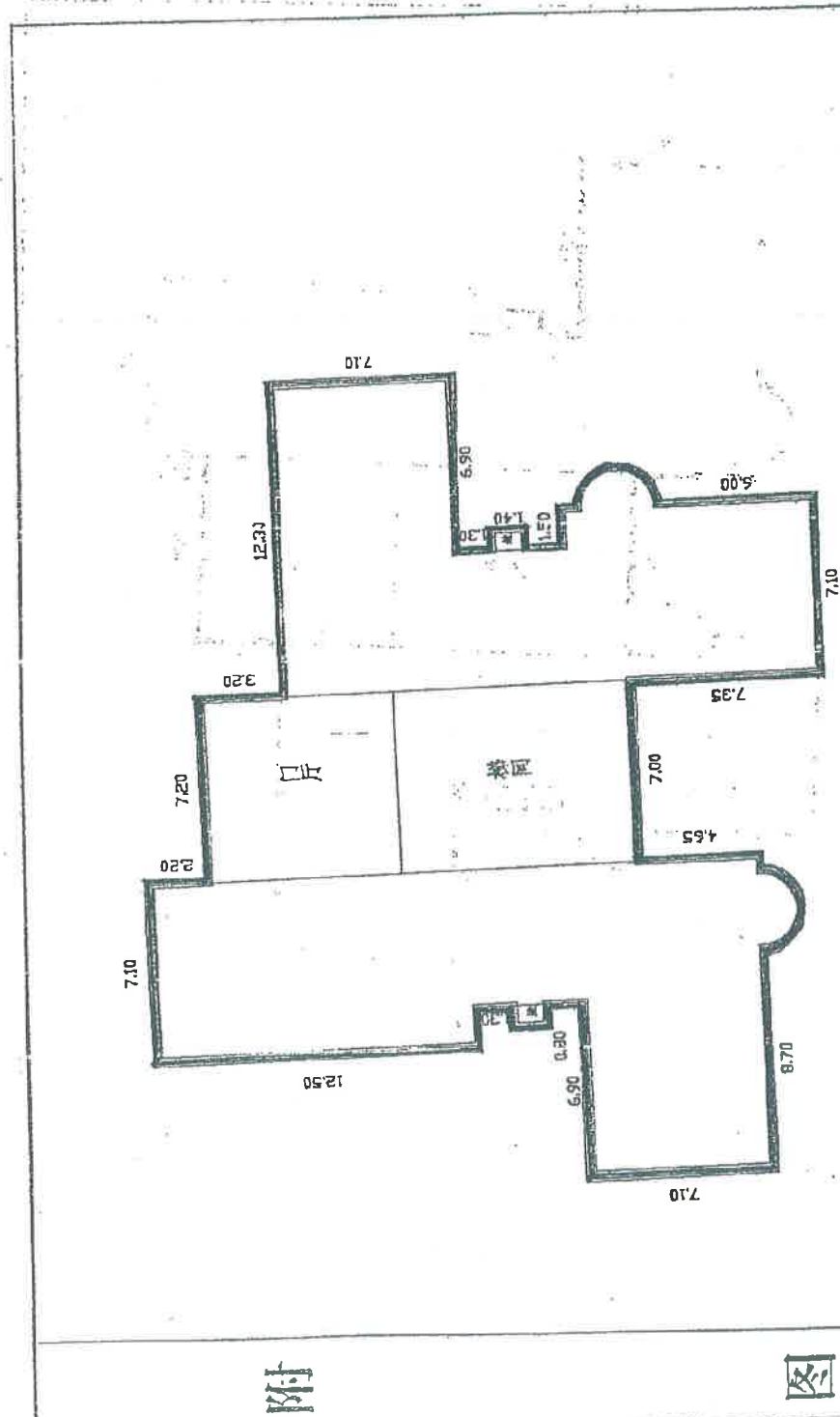
记。

外,其它单位或

业印章。

需要该房产证明

失、损毁的,须



一层平面图

比例 1:250 长度单位: m

建筑面积 508.16 m². 图例: 自墙 共墙 借墙

房地产平面图

图幅号:

注意事项

有证件、房屋所有

遵守国家有关房

交换、赠与、继

承、变更(房地产

登记的街道、门牌

号、倒塌、焚毁使

用(房地产权属权

属或者土地灭失、

抵押、权利人应

房屋所在地人民

政府

外、其它单位或

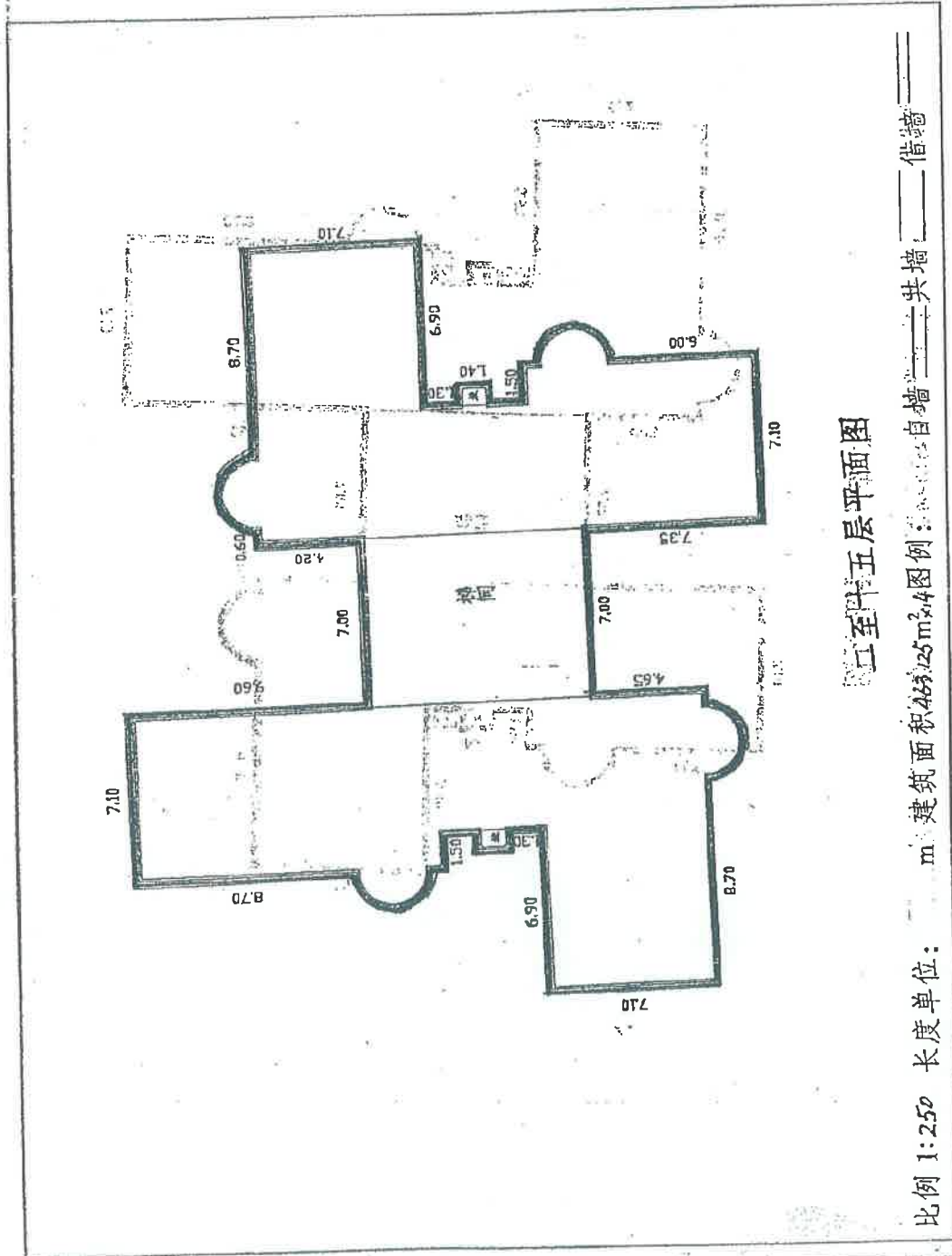
人

盖印章

需要检查产权证时

须

大、损毁的、须

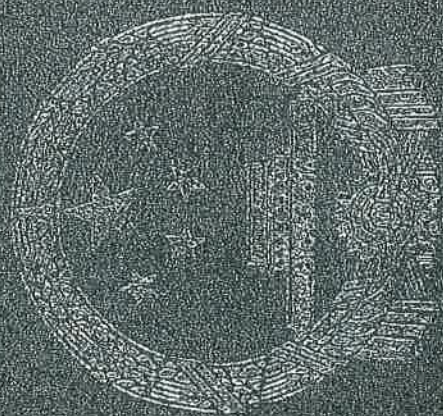


一至五层平面图

比例 1:250 长度单位: m 建筑面积 463.25 m² 图例: 自墙 共墙 借墙

勘丈

制图、审核

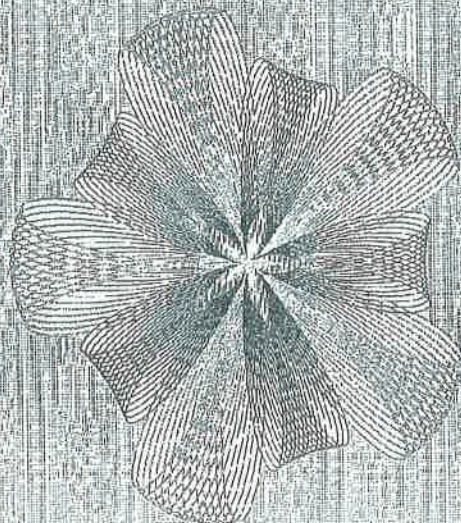


中华人民共和国

房屋所有权证

房权证 106 字第 093772 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

房屋所有权人				重庆海福实业有限公司			
房屋坐落				南岸区南坪街道南坪南路318号			
丘(地)号		产别		有限责任			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
房		钢混	4	1-4	13895.78m ²	综合	
屋							
状							
况							
共有入		等	人	共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积(平方米)						
权属性质	使用年限	年	月	日至	年	月	日
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
重庆农村商业银行	抵押	全部	10000000.00	2007.10.10	2008.10.10	2008.10.10	
重庆农村商业银行	抵押	全部	10000000.00	2007.10.10	2008.10.10	2008.10.10	
重庆农村商业银行	抵押	全部	10000000.00	2007.10.10	2008.10.10	2008.10.10	
重庆农村商业银行	抵押	全部	10000000.00	2007.10.10	2008.10.10	2008.10.10	

附 记

本证所列房屋系权利人,于2003年1月变更取得,房屋用途为:配套楼。

权利人: 重庆海福实业有限公司

受理编号: 7014-1015103032 贷款金额: 壹仟肆佰玖拾玖元

备注: 3证抵押

抵押权人: 重庆农村商业银行

抵押人: 重庆海福实业有限公司

抵押日期: 2006年10月30日

抵押金额: 112,124.32元

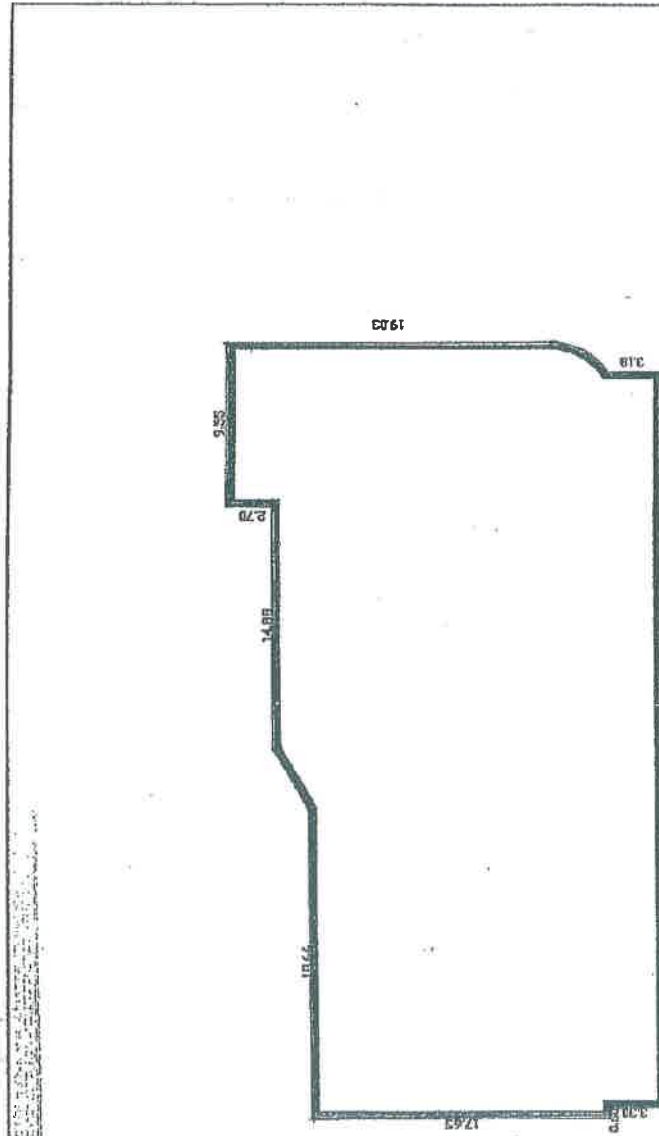
填发日期: 2008年9月 日

房地产平面图

图幅号:

注意事项

1. 房屋所有
 2. 遵守国家有关房
 3. 按交换、赠与、继
 4. 产变更(房地产
 5. 转移的街道、门牌
 6. 编号、角号、房屋使
 7. 用(房地产抵押权、
 8. 差或者土地灭失、
 9. 等业手、权利人应
 10. 房屋所在地人民
 11. 政府
 12. 外、其它单位或
 13. 盖章。
 14. 据要求查产数时,
 15. 失、损毁的,须



一层平面图

比例 1:300 长度单位: m 建筑面积 159.26m² 图例: 自墙——共墙——借墙——

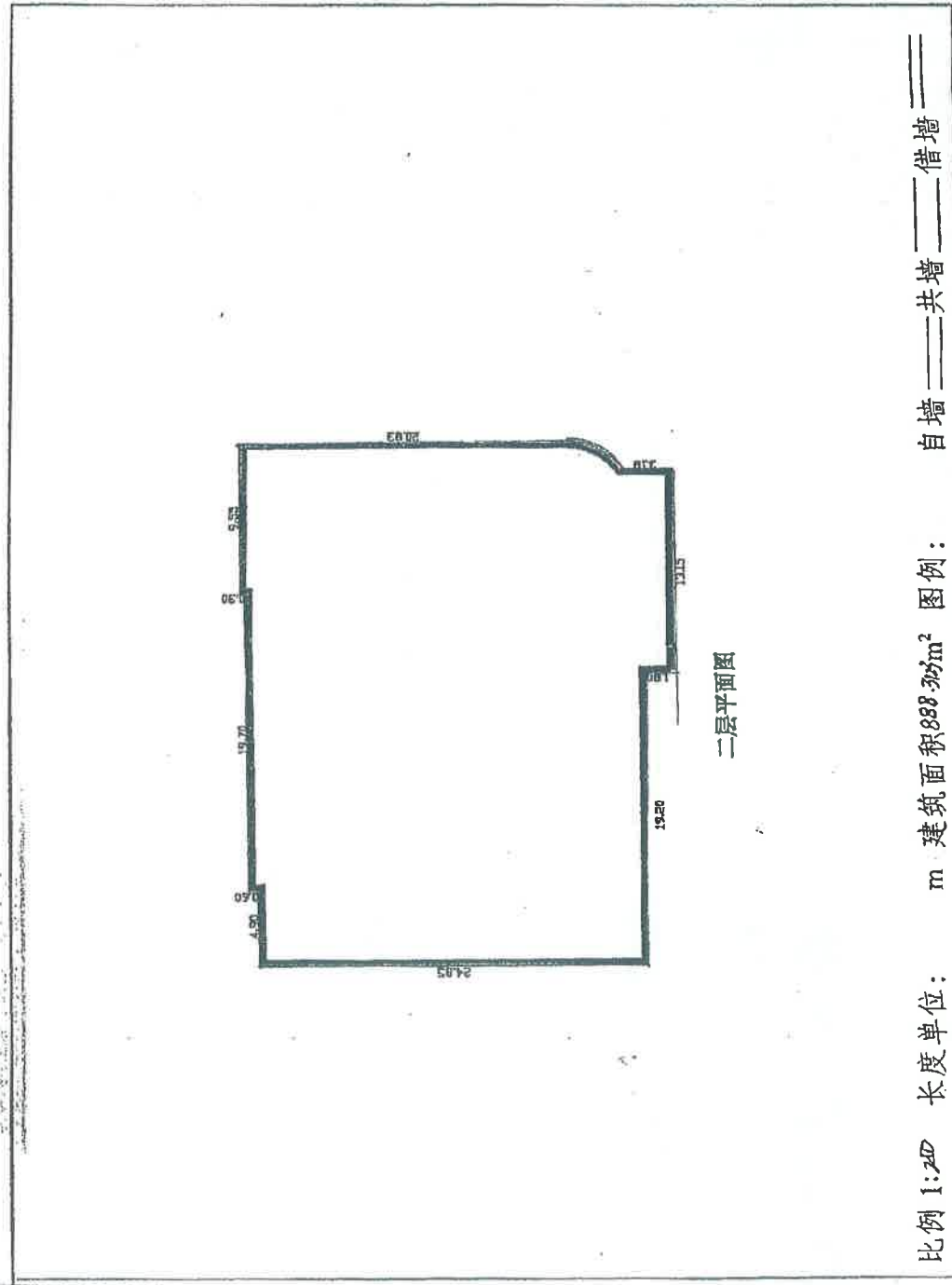
勘丈: 制图: 张俊杰

房地产平面图

图幅号:

注意事项

三、房屋所有
权属于国家有文房
屋、赠与、继承、
买卖(房地产
的街道、门牌
号、倒塌、焚毁使
房地产权押收、
或者土地灭失、
等、权利人应
房屋所在人民
印、章。
要核登产收时、
大、损毁的、须



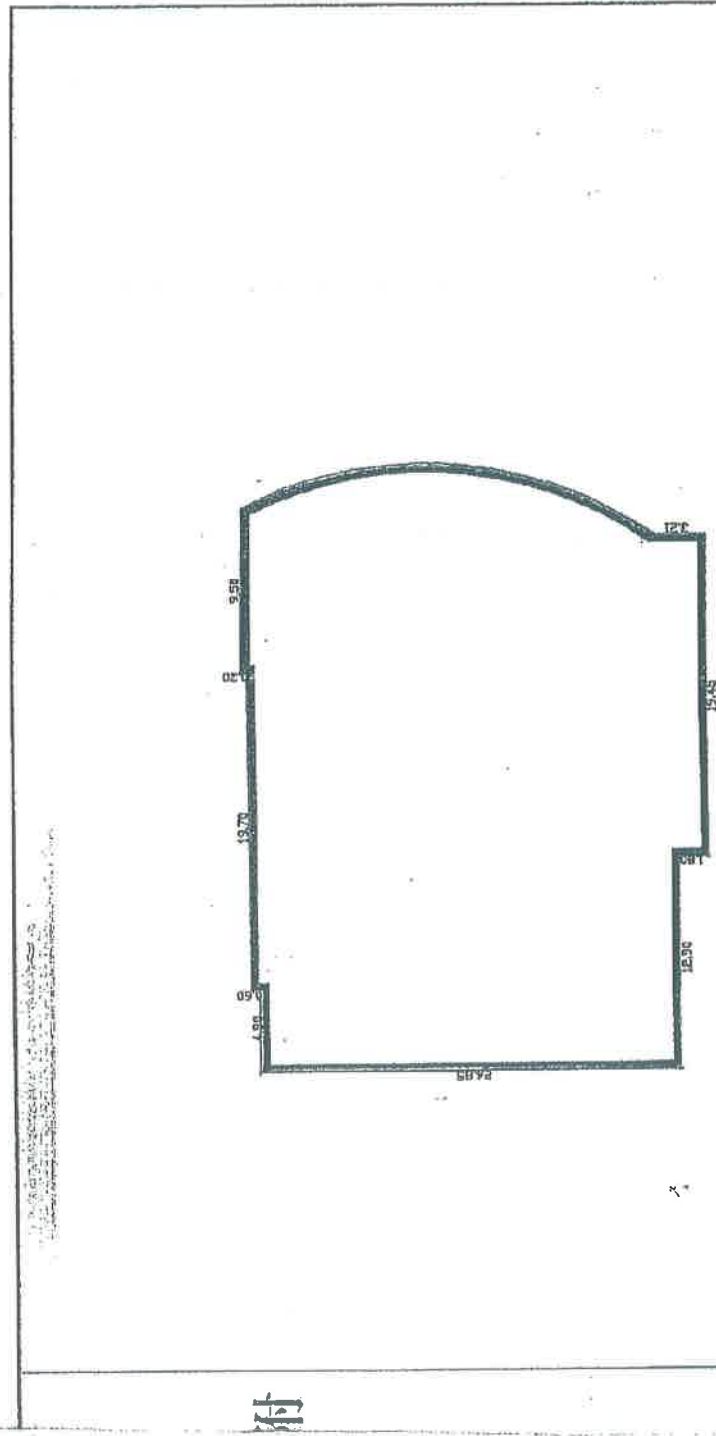
勘丈: 制图: 张俊杰

房地产平面图

图 幅 号:

注 意 事 项

件: 房屋所有
 于 国家有关房
 换、赠与、继
 变更(房地产
 的街道、门牌
 倒塌、焚毁使
 产抵押和权、
 者土地灭失、
 等。权利人应
 屋所在地人民
 其它单位或
 印章。
 系核查产权时
 、损毁的 须



三层平面图

比例 1:200 长度单位: m 建筑面积 935.34m² 图例: 自墙——共墙——借墙——

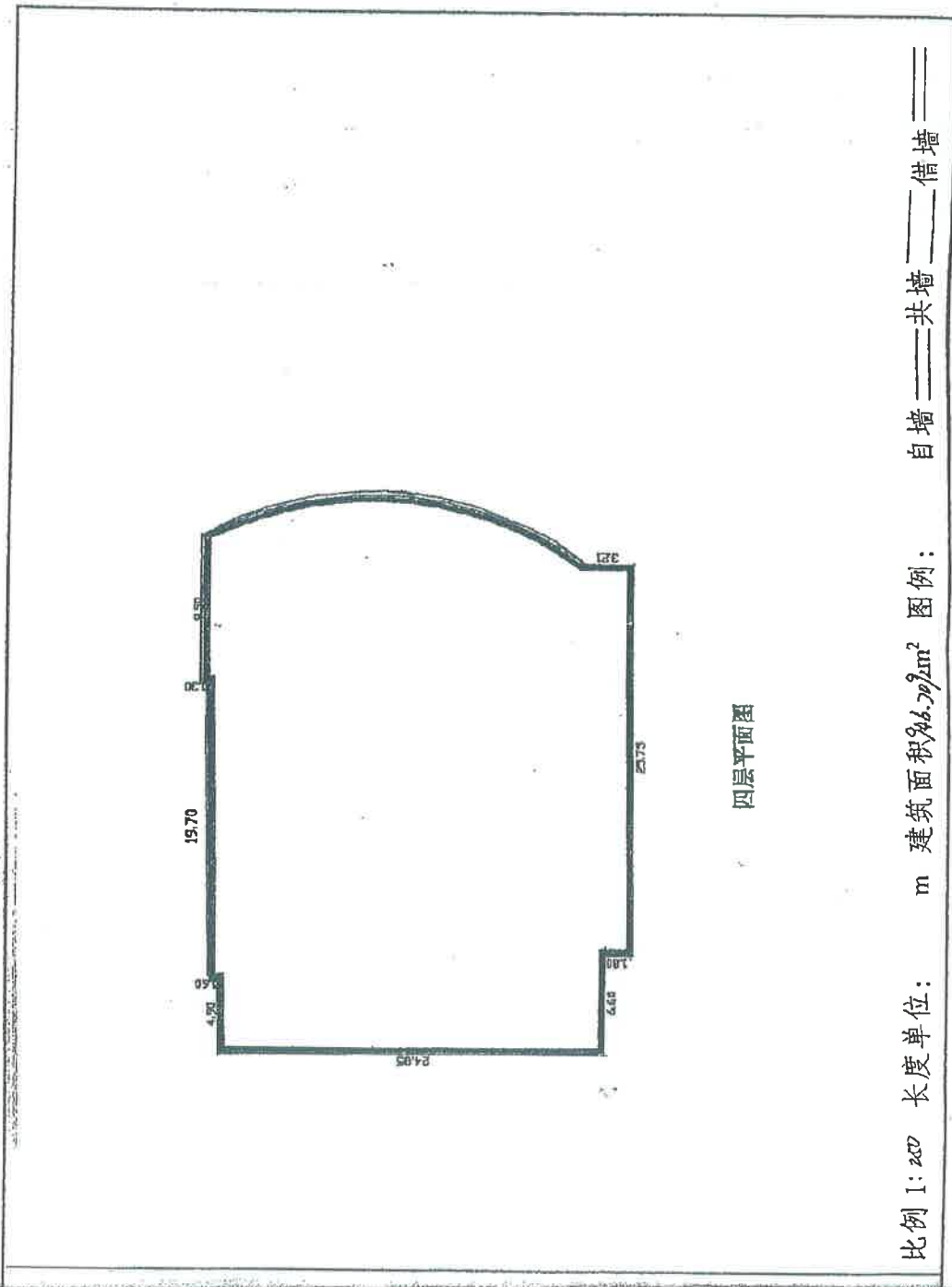
制文: 张俊杰

房地产平面图

图幅号:

注意事项

房屋所有
国家有文房
共、赠与、继
受、(房地产
力、街道、门牌
到、登记、使
地、抵押、权、
者、土地、权、
、权利、人、应
所在地、人民
、其、它、单、位、或
、章、
、核、查、产、权、时
、损、毁、的、须



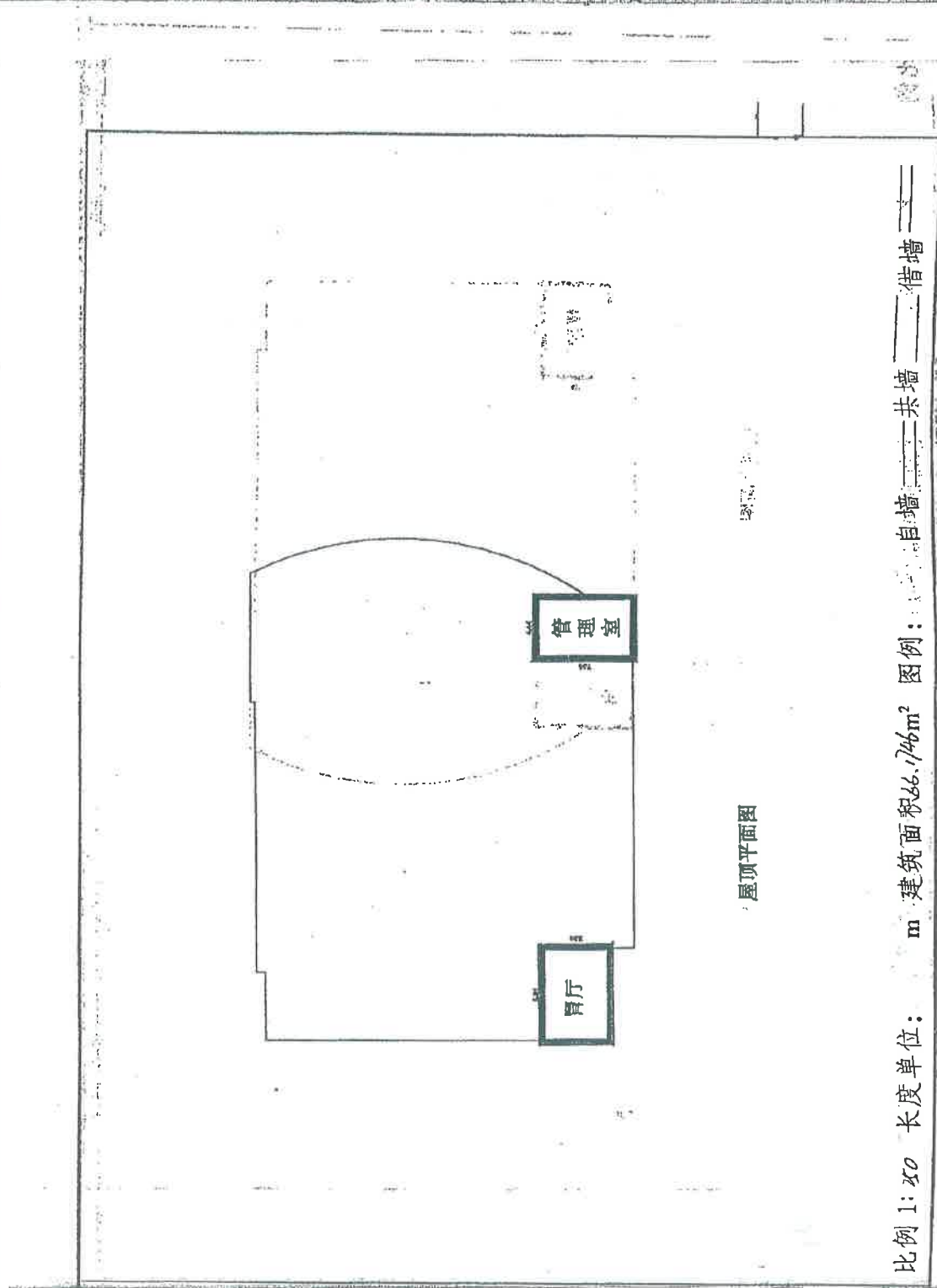
比例 1:200 长度单位: m 建筑面积 46.70²m² 图例: 自墙——共墙——借墙——

勘丈: 制图: 张伶俐

房地产平面图

图幅号:

注意事项

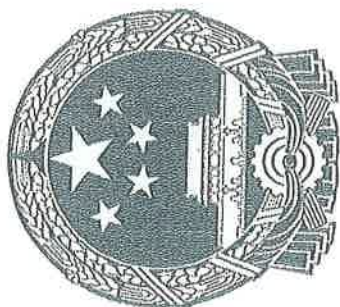


比例 1:50 长度单位: m 建筑面积 66.74m² 图例: 自墙 共墙 借墙

制文: 张修成

房屋所有
国家有关房
地、赠与、继
受、(房地、
自街道、门牌
归属、房屋使
地、抵押、权
者土地灭失
、权利人应
所在地人民
、其它单位或
事。
核查产权时
损毁的、须

房屋所有权
登记簿



不动产登记证明

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。



中华人民共和国国土资源部监制
编号NQ 50001158746

渝(2016) 南岸区 不动产证明第 000817750 号

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	昆仑信托有限责任公司
义务人	重庆海德实业有限公司
坐落	南岸区南坪街道南坪南路318号1至18层号等
不动产单元号	500108 101001 GB00339 F00010001
其他	
附记	债权金额: 1600000000元 业务编号: 201610241030703

房屋列表

住宅套数: 0, 住宅总面积: 0, 非住宅套数: 3, 非住宅总面积: 34682.94

权利人	楼层	不动产单元号	坐落	产权证号	建筑(㎡)	房屋用途
重庆海德实业有限公司	1	500108101001GB000339F000100001	南岸区南坪街道南坪南路 318 号酒店 1 至 18 层号	100-00799	23376.04	其他用房
重庆海德实业有限公司	1	500108101001GB000339F000100002	南岸区南坪街道南坪南路 318 号公寓楼 1 至 16 层号	106-093768	7411.12	其他用房
重庆海德实业有限公司	1	500108101001GB000339F000100003	南岸区南坪街道南坪南路 318 号配套楼 1 至 4 层号	106-093772	3895.78	其他用房

业务编号: 201610241030703



关于抵押房地产是否存在法定优先受偿权利等情况
的书面查询和调查记录

抵押房地产：重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号商业用房房地产。

抵押房地产价值时点：2018 年 9 月 17 日。

委托方（抵押人和/或产权人）声明与保证：对其所提供情况和资料及其复印件的合法性、真实性和完整性负责：

[] 11、抵押房地产在价值时点不存在抵押权实现前的法定优先受偿款（包括但不限于已拖欠政府及他人的征地拆迁安置补偿款、土地出让金或交政府地价款、税款、建筑工程价款等）；

☒ 12、就抵押房地产在价值时点已设定的抵押、租赁等他项权利或限制所有权实现的其他情形，已充分向评估公司反映（权属文件记载内容、租赁合同或统计台帐、其他说明）；

抵押房地产是在建工程的，须选择 3 或 4（ ）作为确认项。

[] 13、该在建工程在价值时点不存在拖欠建筑工程款情形（发包人、承包人盖章确认并承担责任）；

[] 14、该在建工程在价值时点存在拖欠建筑工程款情形，拖欠数额_____元（发包人、承包人盖章确认，并可另附书面说明；双方对此承担责任）；

[] 15、其他法定优先受偿款：_____；

[] 16、_____



重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	WY-2016-014	房屋租赁合同	保龄球馆	侯镜	收入	租金10000元/月、物业费15000元/月、水费5元/吨、电费1元/度、履约保证金30000元	2016/10/1	2018/9/30	2018	9	二手家具
租赁类	HD-DT-2017-002	场地租赁合同	一层右侧门面	招商银行股份有限公司重庆分行	收入	租金161568元/年	2017/4/1	2019/3/31	2019	4	招商银行
租赁类	WY-2017-022	南岸铁塔W-南岸四海花园基站场地租赁合同	重庆海德大酒店网球场场地租赁	中国铁塔股份有限公司南岸分公司	收入	20000元/年, 合计60000元	2017/9/1	2020/8/31	2020	4	
租赁类	WY-2017-023	南岸铁塔中国重庆南岸港天1无线机房基站场地租赁合同	重庆海德大酒店屋顶场地租赁	中国铁塔股份有限公司南岸分公司	收入	33000元/年, 合计99000元	2017/10/1	2020/9/30	2020	4	
租赁类	HD-GYL-2017-046	房屋租赁合同	公寓楼5-3	胡泽波	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2017/10/1	2018/12/31	2018	9	
租赁类	HD-GYL-2017-047	房屋租赁合同	公寓楼1-2、1-2	黄海	收入	租金1600元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金3200元	2017/11/1	2018/12/31	2018	9	
租赁类	HD-GYL-2017-049	房屋租赁合同	公寓楼7-4	黄海	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2017/12/1	2018/12/31	2018	9	
租赁类	HD-GYL-2017-050	房屋租赁合同	公寓楼5-1	牟文凤	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2017/12/1	2018/12/31	2018	9	
租赁类	GM-2016-003	房屋租赁合同	主楼3楼	李文斌	收入	租金: 58000元/月、水费5.6元/吨、电费0.85元/度	2016/5/10	2021/5/9	2018	10	
租赁类	HD-ZL-2018-1	场地租赁合同	停车场租赁	重庆俊汉威停车场管理有限公司	收入	租金19500元/月	2018/1/1	2021/12/31	2021	3	

重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	ZL-WY-2018-2	房屋租赁合同	公寓楼13-1	谢代平	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-3	房屋租赁合同	公寓楼13-2	赵云建	收入	租金900元/月、物管费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-4	房屋租赁合同	公寓楼负1-3	重庆沐唯科技有限公司	收入	租金1000元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费6.5元/度, 风险抵押金1000元	2018/1/1	2018/12/31	2018	9	
租赁类	ZL-WY-2018-5	房屋租赁合同	公寓楼14-4	陈明权	收入	租金1300元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1600元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-6	房屋租赁合同	公寓楼12-1	张敏	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1600元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-7	房屋租赁合同	公寓楼3-4、13-4	王英	收入	租金2500元/月、物管费120元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2900元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-8	房屋租赁合同	公寓楼6-2	冯忠臣	收入	租金900元/月、物管费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1800元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-9	房屋租赁合同	公寓楼5-4	李绍梅	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-10	房屋租赁合同	公寓楼8-4	张卓秀	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-11	房屋租赁合同	公寓楼负1-1	邓崇群	收入	租金1300元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1800元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	

重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	ZL-WY-2018-12	房屋租赁合同	公寓楼8-2	廖进华	收入	租金900元/月、物管费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金900元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-13	房屋租赁合同	公寓楼9-1	罗毅	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-14	房屋租赁合同	公寓楼13-3	何小春	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-15	房屋租赁合同	公寓楼15-4	刘天成	收入	租金900元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金800元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-16	房屋租赁合同	公寓楼12-2	陈朝惠	收入	租金900元/月、物管费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-17	房屋租赁合同	公寓楼11-3	刘宏枢	收入	租金1300元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1600元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-18	房屋租赁合同	公寓楼1-3	王胜良	收入	租金1400元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1300元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-19	房屋租赁合同	公寓楼2-4	张小菊	收入	租金1300元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2600元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-20	房屋租赁合同	公寓楼7-1	杨代国	收入	租金1300元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-21	房屋租赁合同	公寓楼14-3	冯忠臣	收入	租金1200元/月、物管费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	

重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	ZL-WY-2018-22	房屋租赁合同	公寓楼14-2	梅涛	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-23	房屋租赁合同	公寓楼3-3	赵娅	收入	租金1300元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/1/1	2018/12/31	2018	9	
租赁类	ZL-WY-2018-24	房屋租赁合同	公寓楼11-2	邓国荣	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-25	房屋租赁合同	公寓楼6-3	刘加益	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-26	房屋租赁合同	公寓楼7-2	罗树荣	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金900元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-27	房屋租赁合同	公寓楼15-3	吴堂会	收入	租金600元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金600元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-28	房屋租赁合同	公寓楼2-2	夏吉江	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金900元	2018/1/1	2018/12/31	2018	10	
租赁类	ZL-WY-2018-29	房屋租赁合同	员工宿舍2-2	林利	收入	租金: 650元/月、物业费: 20元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/2/1	2019/1/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-30	房屋租赁合同	公寓楼2-1	苏莉	收入	租金: 1200元/月、物业费: 60元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/2/1	2019/1/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-31	房屋租赁合同	公寓楼1-1	李棋煜	收入	租金: 1200元/月、物业费: 60元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/2/1	2019/1/31	2019	9	

重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	ZL-WY-2018-32	房屋租赁合同	公寓楼1-4	肖琳	收入	租金: 1200元/月、物管费: 60元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/2/1	2019/1/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-33	房屋租赁合同	公寓楼11-4	毛远	收入	租金: 1200元/月、物管费: 60元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/2/1	2019/1/31	2019	9	
租赁类	ZL-XZ-2018-1	房屋租赁合同	西餐厅租赁	郑国林	收入	租金30000元/月	2018/3/1	2020/2/28	2020	9	花椒鱼、砵砵牛肉
租赁类	ZL-WY-2018-34	房屋租赁合同	员工宿舍2-6、2-7	陈千文	收入	租金: 1600元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/3/1	2019/2/28	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-35	房屋租赁合同	公寓楼10-4	孙继会	收入	租金: 1200元/月、物管费: 60元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/3/1	2019/2/28	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-36	房屋租赁合同	公寓楼9-2	刘毅	收入	租金: 900元/月、物管费: 40元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/3/1	2019/2/28	2019	9	
租赁类	ZL-XZ-2018-2	房屋租赁合同	游泳、健身等体育文化类	苏玉波	收入	租金: 8000元/月, 物管费10000元/月, 水费5元/吨、电费1元/度	2018/2/12	2020/2/11	2020	9	游泳池、健身房
租赁类	ZL-WY-2018-37	房屋租赁合同	木工房	苏玉波	收入	租金1100元/月、水费5元/吨、电费1元/度, 风险抵押金1100元	2018/3/29	2019/3/28	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-38	房屋租赁合同	负一楼	重庆新瑞琪儿商贸有限公司	收入	租金8000元/月, 电费1元/度	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-39	房屋租赁合同	员工宿舍2-3	重庆邦肯电子有限公司	收入	租金800元/月、物业费20元/月、水费4.6元/吨、电费0.85元/度, 风险抵押金800元	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	

重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	ZL-WY-2018-40	房屋租赁合同	公寓楼10-2	杨代国	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金900元	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-41	房屋租赁合同	公寓楼5-2	汪柳	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1800元	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-42	房屋租赁合同	员工宿舍2-1	郑光荣	收入	租金650元/月、物业费20元/月、水费4.6元/吨、电费0.85元/度, 风险抵押金1000元	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-43	房屋租赁合同	公寓楼9-2	戴世娟	收入	租金: 900元/月、物业费: 40元/月、水费: 4.6元/吨、电费: 0.65元/度	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-44	房屋租赁合同	公寓楼12-3	重庆怡美企业管理咨询有限公司	收入	租金1300元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1300元	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-45	房屋租赁合同	公寓楼11-1	王铁川	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/4/1	2019/3/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-46	房屋租赁合同	公寓楼3-2	雷清章	收入	租金900元/月、物业费40元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/5/1	2019/4/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-47	房屋租赁合同	公寓楼6-4	杨兴龙	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/5/1	2019/4/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-48	房屋租赁合同	员工宿舍2-4、2-5	重庆中太节能空调设备有限公司	收入	租金1200元/月、物业费30元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1200元	2018/5/1	2019/4/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-49	房屋租赁合同	公寓楼7-3	刘显勇	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/5/1	2019/4/30	2019	9	

重庆海德实业有限公司租赁合同台账

合同类别	合同编号	合同名称	合同内容	合作单位	合同性质	合同金额	合同起日	合同止日	合同到期年限	合同页数	备注
租赁类	ZL-WY-2018-50	房屋租赁合同	员工餐厅附属房	刘显勇	收入	租金800元/月、物业费20元/月、水费4.6元/吨、电费0.85元/度, 风险抵押金1600元	2018/5/1	2019/4/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-51	房屋租赁合同	公寓楼10-1	林昌伟	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/5/1	2019/4/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-52	房屋租赁合同	公寓楼8-1	吕和松	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/6/1	2019/5/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-53	房屋租赁合同	公寓楼9-3	张宗兰	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/7/1	2019/6/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-54	房屋租赁合同	公寓楼9-4	张宗兰	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/7/1	2019/6/30	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-55	房屋租赁合同	公寓楼8-4	王英	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/8/1	2019/7/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-56	房屋租赁合同	公寓楼6-1	何清兰	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/8/1	2019/7/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-57	房屋租赁合同	公寓楼8-1	陈奎	收入	租金1200元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金2400元	2018/8/1	2019/7/31	2019	9	
租赁类	ZL-WY-2018-59	房屋租赁合同	酒店大堂行李房	田祥华	收入	租金3000元/月风险抵押金6000元	2018/9/8	2018/9/7	2019	9	大堂珠宝
租赁类	ZL-WY-2018-60	房屋租赁合同	公寓楼12-4	曾光乾	收入	租金900元/月、物业费60元/月、水费4.6元/吨、电费0.65元/度, 风险抵押金1800元	2018/9/1	2019/8/31	2019	9	

地址证明函

位于 重庆市南岸区南坪街道南坪南路 318 号 的 商业 房产
(《房屋所有权证》 房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字第 093768
号、房权证 106 字第 093772 号), 现状 无楼牌号 , 与 2018 年
9 月 17 日北京康正宏基房地产评估有限公司现场勘查对象为同一坐落。

特此证明

不动产权利人(盖章):

年 月 日



建成年代证明

我公司位于 重庆市南岸区南坪街道南坪南路
318 号的 商业 用途的房地产 (房屋所有权证书编
号为 房权证 100 字第 00799 号、房权证 106 字
第 093768 号、房权证 106 字第 093772 号) , 建成
于 1996 年。

不动产权利人 (盖章)



年 月 日

1905

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

1905年1月1日

366727.68

TY05

中国银行电子缴税付款凭证

转帐日期：2018/04/17
付款账号：重庆海德实业有限公司

收款账号：600764237

开户银行：中国银行

(小计) 金额：¥57856.00
(合计) 金额：人民币伍万柒仟捌佰伍拾陆元整

税(费)种名称

城镇土地使用税

首次打印

打印时间：

所属日期

2018/01/01-2018/03/31

复核

记账

凭证序号：2018041724774800

征收机关名称：重庆市南岸区地方税务局

收款国库(银行)名称：重庆南岸区地方税务局

缴款书交易流水号：20174012

税票号码：3010047910030474

开票金额

¥57856.00

57856.00



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91380200144067087R (5/6)



名称 昆仑信托有限责任公司
 类型 有限责任公司
 住所 宁波市鄞州区和济街180号1幢24-27层
 法定代表人 肖华

注册资本 壹佰零贰亿贰仟柒佰零伍万捌仟玖佰壹拾元

成立日期 1992年10月20日

营业期限 1992年10月20日至 长期

经营范围 资金信托、动产信托、不动产信托、有价证券信托、其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的债券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产，以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借（上述范围为本外币业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



此复印件仅用于办理 白评估公司
 提供公司信息，再复印无效。

登记机关



2017年 03 月 10 日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.zjta.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)



统一社会信用代码 9150010862190976XC 副本号: 1-1-1

名称 重庆海德实业有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 重庆市南岸区南坪江南大道69号

法定代表人 王涛

注册资本 贰亿叁仟捌佰叁拾万元整

成立日期 1995年06月19日

营业期限 1995年06月19日至永久

经营范围

歌舞娱乐服务;住宿;餐饮服务:大型餐馆(含凉菜、不含生食海产品、不含裱花蛋糕);零售卷烟、雪茄烟;打字、复印。(以上经营范围按许可证核定的项目和期限从事经营)。房屋租赁,物业管理,机械设备租赁、安装、采购,旅游商品零售、批发,酒店管理咨询及酒店经营管理,停车场,代订飞机票、火车票;洗涤服务。(以上经营范围涉及行政许可的,在许可核定的范围和期限内经营,未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营。)



登记机关



2015

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示,不另行通知。

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110106722616974K

名称 北京康正宏基房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室
法定代表人 齐宏
注册资本 1000万元
成立日期 2000年11月27日
营业期限 2000年11月27日至2030年11月26日
经营范围 房地产价格评估; 造价评估; 物业服务评估监理; 咨询代理; 评估人员培训; 从事房地产经纪业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 齐宏

住所：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室

营业执照注册号：1100000001776190

资质等级：一级

行政许可决定书号：

证书编号：建房估证字[2013]081号

有效期限：2016年9月18日 至 2019年9月17日





土地评估中介机构 注册证书

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司
法定代表人：齐宏
工商注册号：1100002177619
机构地址：北京市丰台区方庄芳城园三区18楼底商217室
执业范围：全国范围内从事土地评估业务
有效期限：2021年6月30日
注册号：A201111009



注册单位：
2016年7月1日

本证书需与在线打印的土地评估中介机构年度考核合格证明同时使用。

中国土地估价师与土地登记代理人协会制



土地评估中介机构 资信等级证书

资信等级：A 级

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

法定代表人：齐 宏

资信年度：2017-2018年度

资信编号：2017A-006

发证单位：



二零一七年七月 日



中国土地估价师协会

China Real Estate Valuers Association

土地评估中介机构

2017年度年检合格证明

机构名称: 北京康正宏基房地产评估有限公司

注册号: A201111009

工商注册号: 1100002177619

执业土地估价师姓名(资格证书号):

张津夷(2014110076), 郑臻(2014110011), 赵雯(2011110090), 叶凌(94010078), 朱彤(92010291), 梁津(96010014), 周文茜(2000110050), 欧红伟(2000110082), 刘敬东(2000110137), 苏海(98030020), 魏伯欣(2000110133), 范永刚(2002110026), 刘朝阳(2002110096), 吴薇(2002110125), 李晶(2002110102), 王天会(2002140007), 杨红英(2004110128), 陈颖(2004110096), 李立(2002110027), 杨爽(2012110037), 崔锴(2010110070), 韩静(2008110040), 刘梅(2008110059), 赵萍(2007110073), 白景生(2008110060), 王鹏(2002110030)

本证明由机构登陆中国土地估价师协会网站自行打印, 需与土地评估中介机构注册证书同时使用, 机构详细信息请登录www.creva.org.cn查询

北京市规划和国土资源管理委员会

京土估备字〔2018〕0013号

关于北京康正宏基房地产评估有限公司 备案情况的函

北京康正宏基房地产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2018年3月20日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：北京康正宏基房地产评估有限公司

备案编号：2018110013

法定代表人（执行事务合伙人）：齐宏

评估师：齐宏（房地产估价师 证书尾号：0609），梁津（土地估价师 证书尾号：0014），朱彤（土地估价师 证书尾号：0291），苏海（土地估价师 证书尾号：0020），欧红伟（土地估价师 证书尾号：0082），吴薇（土地估价师 证书尾号：0125），陈颖（土地估价师 证书尾号：0096），崔锴（土地估价师 证书尾号：0070），王鹏（土地估价师 证书尾号：0030），叶凌（土地估价师 证书尾号：0078），刘梅（土地估价师 证书尾号：0059），马琳琳（房

地产估价师 证书尾号：9331），郑颢（土地估价师 证书尾号：0011），王萌（房地产估价师 证书尾号：9401），杨红英（土地估价师 证书尾号：0128），李晶（土地估价师 证书尾号：0102），白景生（土地估价师 证书尾号：0060），张仪（房地产估价师 证书尾号：4473），范永刚（土地估价师 证书尾号：0026），徐墨云（房地产估价师 证书尾号：7092），吴铭（房地产估价师 证书尾号：1299），魏伯欣（土地估价师 证书尾号：0133），裴蓓（房地产估价师 证书尾号：1661），刘朝阳（土地估价师 证书尾号：0096），刘敬东（土地估价师 证书尾号：0137），王小怡（房地产估价师 证书尾号：1938），周文茜（土地估价师 证书尾号：0050），杜喆（房地产估价师 证书尾号：6743），张荣（房地产估价师 证书尾号：0178），邹晓鸣（房地产估价师 证书尾号：9926），付会玲（资产评估师 证书尾号：0049），赵雯（土地估价师 证书尾号：0090），韩静（土地估价师 证书尾号：0040）。

原函（京土估备字〔2017〕0017号）作废。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00159745

姓名 / Full name

王鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

110108197412255477

注册号 / Registration No.

1120050019

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00110738

姓名 / Full name

崔锴

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

110101198009154545

注册号 / Registration No.

1120100036

执业机构 / Employer

北京康正宏基房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

崔锴

房地产估价一级资质 / 土地评估全国执业-A级资信 / 资产评估资格

马甸办公区	地址：北京朝阳区裕民路12号中国国际科技会展中心B座10层1003号	电话：010-82253558	传真：010-82253565
方庄办公区	地址：北京丰台区方庄芳城园三区18号楼底商4层	电话：010-67641660	传真：010-67641672