

重庆市垫江县高安镇桥西路的商业、住宅房地产
市场价值评估

渝金汇评估鉴[2022]0036号

涉执房地产处置司法评估报告

重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司

中国·重庆

房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]0036号

估价项目名称：重庆市垫江县高安镇桥西路的商业、住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



注册房地产估价师：陈怡（注册号：5020020102）

黄秒（注册号：5020200027）

估价报告出具日期：二〇二二年二月十四日

致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的商业、住宅房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》[(2022)渝垫法委评字第10号]，贵院受理的中国农业银行股份有限公司垫江支行与刘建兰、郑仕华借款合同纠纷(2021)渝0231执恢837号一案中，需对郑仕华名下位于垫江县高安镇桥西路商业、住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	土地使用权类型	楼层	建筑面积(m ²)
1	房地证305字第201100539号	郑仕华	垫江县高安镇桥西路	商业	出让	1	96.92
2				住宅	出让	3-5	389.32
合计							486.24

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，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022年1月25日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：对商业采用收益法，对住宅采用比较法。

6、估价结果：

估价总额：98.2万元(大写：人民币玖拾捌万贰仟元整)，详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	房地证305字第201100539号	郑仕华	垫江县高安镇桥西路	商业	1	96.92	2500	24.23
2				住宅	3-5层	389.32	1900	73.97
合计						486.24	—	98.2

特别提示：

1、本次估价的估价对象已设立抵押权、已被查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已设立抵押权和被查封对房地产市场价值的影响。

2、据权利人口头介绍，估价对象第1层商业中部分已出售、第3层住宅已出售；但根据估价委托人提供的经重庆市垫江县规划和自然资源局盖章的《户室详细情况》，未见估价对象有转移登记记录；本次评估依据《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝垫法委评字第10号〕，确定估价范围为郑仕华名下位于垫江县高安镇桥西路的房屋（房地证305字第201100539号所载范围），未考虑权利人介绍的部分估价对象已出售情况对评估结果的影响，特请报告使用者注意。

3、本次估价结果未扣除估价对象被司法处置过程中预计会发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、本次评估结果的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

5、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是对估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才能使用。

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

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

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰



二〇二二年二月十四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
估价技术报告（技术报告由估价机构存档和有关管理部门查阅）	

附件（复印件）：

- 1、估价对象位置图和现状照片；
- 2、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝垫法委评字第10号〕；
- 3、估价对象《重庆市房地产权证》（证号：房地证305字第201100539号）复印件；
- 4、估价对象《户室详细情况》复印件；
- 5、估价机构营业执照和估价资质证书；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

根据估价委托人提供的估价对象《户室详细情况》复印件和申请人提供的估价对象《重庆市房地产权证》（证号：房地证 305 字第 201100539 号）复印件，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人和申请人提供的用于本次房地产市场价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境，对房屋安全及环境污染未作特别鉴定，不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

(二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价的估价对象已设立抵押权、已被查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已抵押和被查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、截至价值时点，估价委托人和申请人未提供估价对象产权证原件，



但提供了估价对象《户室详细情况》和《重庆市房地产权证》（证号：房地证 305 字第 201100539 号）复印件，本次估价假设估价委托人提供的有关估价对象的产权资料复印件真实可信。

2、据权利人介绍，第 3 层住宅已出售，本次未能对第 3 层住宅入户查勘。据权利人介绍，第 3 层室内已装修、装修档次与第 4、5 层类似，本次评估假设估价对象 3 室内已装修、装修档次与第 4、5 层类似。若第 3 层实际状况与权利人介绍不一致，我司将对估价结果作相应调整。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任有估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

联系人：余丽丽

联系电话：

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

根据《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝垫法委评字第10号〕，重庆市垫江县人民法院受理的中国农业银行股份有限公司垫江支行与刘建兰、郑仕华借款合同纠纷（2021）渝0231执恢837号一案中，需对郑仕华名下位于垫江县高安镇桥西路商业、住宅房地产进行市场价值评估，为重庆市垫江县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）估价范围

郑仕华名下位于垫江县高安镇桥西路商业、住宅房地产，详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	土地使用权类型	楼层	建筑面积（m ² ）
1	房地证305字第201100539号	郑仕华	垫江县高安镇桥西路	商业	出让	1	96.92
2				住宅	出让	3-5	389.32
合计							486.24

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，包含室内



不可移动的装饰装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）区位状况描述

区域位置：垫江位于重庆市域中部，东邻丰都县、忠县，南连涪陵区、长寿区，西倚四川省大竹县、邻水县，北与梁平区接壤，辖区面积 1518 平方公里，辖 2 个街道、22 个镇、2 个乡，301 个村（社区），户籍人口 96 万，常住人口 65 万。垫江县区位交通好，处于成渝地区双城经济圈东向腹地、主城都市区与渝东北三峡库区城镇群联接地带，是全市距离成渝两大中心城市最近的县域，是川渝东部唱响“双城记”的“突击队”，是重庆“区群联动”的“传动轴”，沪渝、沪蓉高速公路和渝万城际铁路贯通全境，1 小时可达重庆主城、江北机场、长江深水码头和周边区县。

估价对象位于垫江县高安镇，地处垫江县境中部，东与沙河乡、杠家镇相邻，南与杠家镇、高峰镇接壤，西与长龙乡毗邻，北与永安镇相连，距垫江县政府驻地 13.3 千米，区域总面积 104.76 平方千米。

交通条件：靠近高安汽车站，交通便捷度一般。

外部配套设施：水、电、气、讯等基础配套设施较完善；周边有垫江县宝鼎小学、高安中心卫生院、重庆农村商业银行、中国农业银行、各类社区超市等公共配套设施。

周围环境：估价对象周边所在住宅小区和各类社区底商，居住环境一般，商业繁华度一般。

（三）实物状况描述

1、房地产实物状况

（1）土地基本状况

土地坐落：垫江县高安镇桥西路。

土地使用权人：郑仕华。

土地使用权面积：96.92 m²。

共有使用权面积：未记载。

四至：东与皮治建共墙，南临公路，西临通道，北临田。



土地用途：商住。

土地形状：规则多边形。

开发程度：红线内“六通一平”，红线外六通。

地形地势：平缓。

地貌：丘陵。

地质土壤：地质优良，无污染。

(2) 建筑物基本状况

估价对象所在物业：估价对象所在建筑物为自建房，约建成于2000年，砖混结构，所在建筑物共5层，第1层为商业，第2-5层为住宅。

本次估价对象位于第1层和第3-5层，其中第1层为商业，建筑面积96.92 m²，层高约为3.7米，开间约为7米，进深约为13米；第3-5层为住宅，建筑面积389.32 m²，为2套成套住宅（第3层为1套、第4-5层为1套），分套建筑面积未记载，第3层未入户，第4-5层室内为跃层、户型为6室2厅1厨2卫、客厅挑空约为5.8米、室内其余层高约为2.9米。估价对象现空置。

设施设备：通水、电、气、讯；所在建筑物设1部楼梯。

外观及装饰装修状况：所在建筑物外墙为墙砖；第1层：入户门为卷帘门，室内地面为水泥找平、内墙和天棚为刷白；第3层：入户门为防盗门，室内未入户，据权利人介绍，室内已装修，装修档次与第4、5层类似；第4-5层：入户门为防盗门，室内客厅和卧室地面为地砖、内墙为刷白、天棚为吊顶，厨卫地面为地砖、内墙为墙砖、天棚为吊顶，安装铝合金窗。

新旧程度：经现场勘查，估价对象建筑结构、设施设备、装饰装修等维护使用状况一般，建筑物成新率约为60%。

(四) 权益状况描述

坐落：垫江县高安镇桥西路。

产权证号：房地证305字第201100539号。

土地用途：商住。

房屋用途：商业、住宅。



房屋所有权人：郑仕华。

土地使用权人：郑仕华。

土地使用权终止日期：商业 2040 年 10 月 8 日，住宅 2050 年 10 月 8 日。

土地剩余使用年限：商业 18.7 年、住宅 28.7 年。

共有情况：无。

用益物权：无。

担保物权：已在中国农业银行股份有限公司垫江支行设立抵押权，尚未注销。

拖欠税费情况：无。

查封等形式限制权利情况：已被重庆市垫江县人民法院查封。

租赁权：无。

权属清晰情况：据权利人口头介绍，估价对象第 1 层商业中部分已售、第 3 层住宅已售；但根据估价委托人提供的经重庆市垫江县规划和自然资源局盖章的《户室详细情况》，未见估价对象有转移登记记录。

五、价值时点

2022 年 1 月 25 日，完成实地查勘之日。

六、价值类型

市场价值标准。本报告所估价的房地产价值是指市场价值，该价值是指以产权变动为前提，委估房地产在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

2、合法原则



估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为商业和住宅，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 5、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（渝高法发[2012]1号）；
- 6、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）；
- 7、最高人民法院关于《人民法院确定财产处置参考价若干问题》的规



定（法释[2018]15号）；

8、最高人民法院、中国资产评估协会、中国土地估价师协会、中国矿业权评估师协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

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

10、《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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、本公司制定的房地产估价操作规范。

（三）估价委托人提供资料

- 1、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝垫法委评字第10号〕；
- 2、估价对象《户室详细情况》复印件。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

- 1、估价对象《重庆市房地产权证》（证号：房地证305字第201100539号）复印件；
- 2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；
- 3、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；
- 4、可比实例的市场调查；
- 5、估价对象现状及周边环境照片。

九、估价方法

1、估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

比较法适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化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同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。

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，特别适用成本法估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

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，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

2、选用方法及理由：

(1) 估价对象为商业和住宅用房，同一市场供需圈内，同类型的商业房地产市场交易较少、出售案例较少、不易选取可比实例，同类型的住宅房地产市场交易较活跃、，出售案例较多、可比实例易选取，故本次不宜选用比较法对商业进行评估、宜选用比较法对住宅进行评估。

(2) 估价对象是位于成熟城市区域的商业和住宅用房，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

(3) 估价对象1是位于较成熟城市区域的商业用房，周边同类型商业出租案例较多，易于获取租金情况，宜选用收益法进行评估；估价对象2是位于较成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅租赁较活跃，收益额易于取



得，但住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

(4) 成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现商业、住宅用房市场价值，故不选用。

综上，本次对商业采用收益法、对住宅采用比较法进行评估。

3、方法的定义及计算公式

(1) 收益法

收益法的基本原理是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象价格的一种方法。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并优先选用报酬资本化法。报酬资本化法可分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，由于近几年重庆市房价波动幅度较大，未来售价预测难度较高，故本次采用全剩余寿命模式进行评估。

收益法的基本公式：

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

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）。

(2) 比较法

比较法的基本原理是替代原理，比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：



比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，对商业采用收益法、对住宅采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点2022年1月25日的市场价值为：

估价总额：98.2万元（大写：人民币玖拾捌万贰仟元整），详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	房地证305字第201100539号	郑仕华	垫江县高安镇桥西路	商业	1	96.92	2500	24.23
2				住宅	3-5层	389.32	1900	73.97
合计						486.24	—	98.2

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈怡	5020020102		2022年2月14日
黄秒	5020200027		2022年2月14日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2022年1月25日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2022年1月14日起至2022年2月14日。