

重庆市巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.
10.11.12号和城厢镇广场街29号404、人民街33号的
商业、住宅、其它用途房地产市场价值评估

渝金汇评估鉴[2022]0312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所有限责任公司
中国·重庆



房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]0312号

估价项目名称：重庆市巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号和城厢镇广场街29号404、人民街33号的商业、住宅、其它用途房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

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：二〇二二年六月十三日



致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

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共计3套商业、住宅、其它用途房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执687号]，贵院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行与蔡、张一案中，需对蔡所有的位于巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号的商业房地产和张所有的位于巫溪县城厢镇广场街29号404、人民街33号的住宅和其它用途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：蔡所有的位于巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号的商业房地产和张所有的位于巫溪县城厢镇广场街29号404、人民街33号的住宅、其它用途房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让、划拨国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内家具家电和债权债务、特许经营权等其他财产或权益。详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	土地使用权类型	楼层	建筑面积 (m ²)
1	319房地证2013字第01122号	蔡	巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号	商业用地	商业	出让	1	276.32
2	319房地证2009字第00635号	张	城厢镇广场街29号404	住宅用地	住宅	划拨	4	73.57
3	319房地证2009字第00634号	张	城厢镇人民街33号	住宅用地	其它用途	划拨	1-3	179.1
合计								528.99

3、价值时点：2021年12月9日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：对估价对象1采用收益法、估价对象2采用比较法、估价对象3采用成本法。

6、估价结果：



估价总额：307.62 万元（大写：人民币叁佰零柒万陆仟贰佰元整），详

见下表：

估价对象	权利人	坐落	土地用途	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	蔡	巫溪县宁河街道滨河北路林业小区 1 幢 1 楼 8.9.10.11.12 号	商业用地	商业	1	276.32	9400	259.74
2	张	城厢镇广场街 29 号 404	住宅用地	住宅	4	73.57	3100	22.81
3	张	城厢镇人民街 33 号	住宅用地	其它用途	1-3	179.1	1400	25.07
合计						528.99	—	307.62

7、特别提示：

(1) 本次估价对象已抵押、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、已被查封对房地产市场价值的影响。

(2) 本次估价对象已出租，根据《重庆市巫溪县人民法院函》，本次不考虑租赁权对评估结果的影响。

(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



二〇二二年六月十三日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
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、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[（2021）渝 0238 执 687 号]；
- 3、估价对象《重庆市房地产权证》；
- 4、估价对象抵押权证[319 房地证（押）2014 字第 000021 号]；
- 5、估价对象 2、3《户室详细情况》、《房屋所有权证》（存根）、《重庆市土地房屋登记簿》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》；
- 6、《重庆市巫溪县人民法院函》；
- 7、估价机构营业执照和估价资质证书；
- 8、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

1、根据估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》(证号:319房地证2013字第01122号、319房地证2009字第00635号、319房地证2009字第00634号)和估价对象2、3《户室详细情况》、《房屋所有权证》(存根)、《重庆市土地房屋登记簿》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》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抵押、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、查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

1、估价对象2《户室详细情况》、《房屋所有权证》(存根)、《重庆市土地房屋登记簿》记载坐落为城厢镇人民街29号,其《重庆市房地产权证》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市土地房屋权属登记



申请书》记载坐落为城厢镇广场街 29 号，据《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载该房屋系张 从其父张 处继承而来，原张 所有的产权证坐落为城厢镇广场街 29 号，经实地查勘，估价对象 2 实际未编门牌号，但相邻建筑物门牌编号显示为广场街，故本估价报告中估价对象 2 坐落描述为城厢镇广场街 29 号。

2、估价对象 3《重庆市房地产权证》、《重庆市土地房屋登记簿》记载房屋用途为其它用途，其《户室详细情况》、《房屋所有权证》（存根）、《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载房屋用途为住宅。根据《中华人民共和国民法典》第二百一十七条，不动产权属证书是权利人享有该不动产物权的证明。不动产权属证书记载的事项，应当与不动产登记簿一致；记载不一致的，除有证据证明不动产登记簿确有错误外，以不动产登记簿为准。因估价对象 3 产权证书与不登记簿记载一致，故本次估价对象 3 房屋用途为其它用途。

（五）依据不足假设

1、截至价值时点，估价委托人未提供估价对象《重庆市房地产权证》和估价对象 2、3《户室详细情况》、《房屋所有权证》（存根）、《重庆市土地房屋登记簿》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》原件，但提供了其复印件，故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、本次评估对估价对象 3 进行实地查勘时，据被执行人介绍，估价对象 3 第 2-3 层已闲置多年，因室内楼梯有安全隐患，本次评估未对第 2-3 层入户查勘，本次评估假设估价对象 3 第 2-3 层室内为简装。

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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

联系人：张峰

联系电话：023-51512505

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

统一社会信用代码：91500103750053160P

法定代表人：韩杰

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2022）1-002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《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》〔（2021）渝0238执687号〕，重庆市巫溪县人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行与蔡玉坤、张婷婷一案中，需对蔡玉坤所有的位于巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号的商业房地产和张婷婷所有的位于巫溪县城厢镇广场街29号404、人民街33号的住宅和其它用途房地产进行市场价值评估，为重庆市巫溪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

蔡玉坤所有的位于巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号的商业房地产和张婷婷所有的位于巫溪县城厢镇广场街29号404、人民街33号的住宅和其它用途房地产。估价对象范围为其房屋所有



权及出让、划拨国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内家具家电和债权债务、特许经营权等其他财产或权益。详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	土地使用权类型	楼层	建筑面积 (m ²)
1	319 房地证 2013 字第 01122 号	蔡	巫溪县宁河街道滨河北路林业小区 1 幢 1 楼 8.9.10.11.12 号	商业用地	商业	出让	1	276.32
2	319 房地证 2009 字第 00635 号	张	城厢镇广场街 29 号 404	住宅用地	住宅	划拨	4	73.57
3	319 房地证 2009 字第 00634 号	张	城厢镇人民街 33 号	住宅用地	其它用途	划拨	1-3	179.1
合计								528.99

(二) 区位状况描述

区域位置：估价对象所在的巫溪县地处渝陕鄂三省市交界处，位于重庆市东北部，南近长江天险，北临巴山要隘，是北方经陕西进入长江三峡的重要门户。全县幅员面积4030平方公里，辖32个乡镇（街道），户籍人口54万。是国家乡村振兴重点帮扶县、国家重点生态功能县、三峡库区移民县，获“全国文明城市”“国家卫生县城”“国家园林县城”“中国人居环境范例奖”“全国森林旅游示范县”等殊荣，为长江三峡“黄金三角”文旅协同发展示范区。2021年前三季度，全县地区生产总值83.5亿元、同比增长7.8%。

巫溪县境内交通条件加快改善，巫溪至奉节铁路提速推进，巫镇、两巫、巫云开高速加速建设，渝陕鄂边区交通枢纽正在构建，巫溪的区位优势逐渐转化为区位优势，以巫溪为节点，抵达重庆万州、湖北宜昌、陕西安康等大中城市的两小时经济圈，抵达重庆、武汉、西安等特大城市的4小时经济圈正在实现。

估价对象1-3坐落、交通条件、外部配套设施、周围环境见下表：

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
坐落	巫溪县宁河街道滨河北路林业小区 1 幢 1 楼 8.9.10.11.12 号	城厢镇广场街 29 号 404	城厢镇人民街 33 号
交通条件	距新城医院公交站约 100 米，有巫溪 1 路、巫溪 3 路公交在此停靠，距巫溪县短途汽车站约 500 米，交通便捷度较好。	距老城转盘公交站约 200 米，有巫溪 1 路、巫溪 2 路、巫溪 5 路公交在此停靠，交通便捷度较好。	距老城转盘公交站约 500 米，有巫溪 1 路、巫溪 2 路、巫溪 5 路公交在此停靠，交通便捷度较好。



估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
外部配套设施	水、电、讯等基础配套设施较完善；周边有巫溪长春小学、新城医院、重庆农村商业银行等公共配套设施。	水、电、讯等基础配套设施较完善；周边有宁河幼儿园、巫溪县幼儿园、城厢小学、巫溪县中医院、中国农业银行、重庆农村商业银行、大京都购物中心、宁河农贸市场等公共配套设施。	水、电、讯等基础配套设施较完善；周边有宁河幼儿园、巫溪县幼儿园、城厢小学、巫溪县中医院、中国农业银行、重庆农村商业银行、大京都购物中心、宁河农贸市场等公共配套设施。
周围环境	周边多为商住物业，自然环境一般，商业繁华度较好。	地处巫溪县老城区操坝，周边多为商住物业，自然环境一般，商业繁华度好。	周边多为商住物业，自然环境一般，商业繁华度较好。

(三) 实物状况描述

1、房地产实物状况

(1) 土地基本状况

估价对象	1	2	3
土地坐落	巫溪县宁河街道滨河北路林业小区 1 幢 1 楼 8.9.10.11.12 号	城厢镇广场街 29 号 404	城厢镇人民街 33 号
土地使用权人			
土地使用权面积	未记载	12.6 m ²	89.6 m ²
共有使用权面积	1943.92 m ²	415.8 m ²	未记载
土地使用权类型	出让	划拨	划拨
土地使用权终止日期	2044 年 5 月	——	——
四至	东、西、北临支路，南临滨河北路（据实地查勘）	东、南、西均临道路，北临劳动局	东与王大国共墙、借工商银行墙，南临支巷，西与宁峡服装厂共墙，北临人民街
土地用途	商业用地	住宅用地	住宅用地
土地形状	较规则多边形	规则多边形	较规则多边形
开发程度	红线内“五通一平”，红线外五通	红线内“五通一平”，红线外五通	红线内“五通一平”，红线外五通
地形地势	较为平缓	较为平缓	较为平缓
地貌	丘陵	丘陵	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染	地质优良，无污染	地质优良，无污染



(2) 建筑物基本状况

估价对象	1	2	3
所在物业	“林业小区”，据被执行人介绍约建成于2011年，混合结构。所在建筑物为商住楼，第1层为临街商业，以上为住宅。估价对象1位于第1层，证载用途为商业，建筑面积276.32㎡，套内建筑面积266.69㎡，层高约为4.8米。现已出租，经营“老年棋牌室”、“诚信商贸”、“鸿发矿山机械”。	据被执行人介绍约建成于上世纪80年代，混合结构。估价对象所在建筑物共7层，估价对象2位于第4层，建筑面积为73.57㎡，户型为3室1厅1厨1卫，室内层高约为3米。现出租。	据被执行人介绍约建成于上世纪50年代，其它结构。估价对象所在建筑物共3层，估价对象3位于第1-3层，建筑面积为179.1㎡，室内层高约为3米。第1层出租经营麻将馆，第2-3层空置（因室内楼梯有安全隐患，本次评估未对第2-3层入户查勘）。
设施设备	通水、电、讯	通水、电、讯；所在建筑物设1个楼梯通道。	通水、电、讯；室内设楼梯。
外观及装饰装修状况	入户门为卷帘门或玻璃推拉门；室内地面为地砖或木地板，内墙为刷白，天棚为刷白或吊顶。	所在建筑物外墙为涂料，入户门为防盗门；室内为木门，安装铝合金和塑钢窗；室内客厅和卧室地面为水磨石、内墙和天棚为刷白，厨卫地面为水磨石、内墙为墙砖、天棚为吊顶。	所在建筑物外墙为涂料，入户门为卷帘门，室内为木门，安装木窗；第1层室内地面为地砖，内墙为刷白，天棚为吊顶；因室内楼梯有安全隐患，本次评估未对第2-3层入户查勘，本次评估假设第2-3层室内为简装。
新旧程度	经现场勘查，估价对象建筑结构、装饰装修等维护使用状况较好，建筑物成新率约为78%。	经现场勘查，估价对象建筑结构、装饰装修等维护使用状况较好，建筑物成新率约为60%。	经实地查勘，估价对象建造年代较久，建筑结构有一定安全隐患，墙皮脱落、窗户有损毁、室内装饰装修等维护使用状况较差，建筑物成新率约为30%。

(四) 权益状况描述

估价对象	1	2	3
坐落	巫溪县宁河街道滨河北路 林业小区1幢1楼 8.9.10.11.12号	城厢镇广场街29号404	城厢镇人民街33号
产权证号	319房地证2013字第01122号	319房地证2009字第00635号	319房地证2009字第00634号
土地用途	商业用地	住宅用地	住宅用地
房屋用途	商业	住宅	其它用途
房屋所有权人			
土地使用权人			
土地使用权终止日期	2044年5月	——	——
土地剩余使用年限	22.48年	——	——
共有情况	无	无	无
用益物权	无	无	无



估价对象	1	2	3
担保物权	已在中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行设立抵押权，尚未注销	已在中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行设立抵押权，尚未注销	已在中国邮政储蓄银行股份有限公司巫溪县支行设立抵押权，尚未注销
拖欠税费情况	无	无	无
查封等形式限制权利情况	已被查封	已被查封	已被查封
租赁权	已出租	已出租	一楼已出租
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰

五、价值时点

本次评估对估价对象进行实地查勘日期为2021年12月9日，据被执行人介绍，截至报告出具日期，估价对象利用状况与实地查勘之日一致，考虑到近半年来受新冠肺炎疫情及大环境影响，房地产市场波动较小，因此本次评估未重新进行实地查勘，并以完成实地查勘之日2021年12月9日为价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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。

本次估价，估价人员与估价委托人及相关各方没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来情况事实求是地进行的，且估价人员不会偏袒各方利害关系人。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院



发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据法律、法规、规章、规范，并根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行房地产估价体现了合法原则。

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。价值时点原则是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。

本次估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次运用比较法估价时，对不同可比实例的期日修正也体现了价值时点原则。

4、替代性原则

根据市场运行规律，在同一市场，商品或提供服务的效用相同或大致相同时，价格最低者吸引最大需求；即有两个以上互相替代的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过比较后才决定的。房地产价格也同样遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格的牵制，换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

本次估价对部分估价对象采用比较法进行测算，选取类似房地产作为可比对象，充分体现了替代原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。



八、估价依据

(一) 政策法规:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《中华人民共和国民法典》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 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、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释(2019)19号);
- 10、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)。

(二) 技术规范

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。
- 2、《城镇土地估价规程》((GB/T18508-2014)。
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。
- 3、《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)〉的通知》。
- 4、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。
- 5、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三) 估价委托人提供资料



- 1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执687号]；
- 2、估价对象《重庆市房地产权证》；
- 3、估价对象抵押权证[319房地证(押)2014字第000021号]；
- 4、估价对象2、3《户室详细情况》、《房屋所有权证》(存根)、《重庆市土地房屋登记簿》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》；
- 5、《重庆市巫溪县人民法院函》。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

- 1、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；
- 2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；
- 3、可比实例的市场调查；
- 4、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 1、3 房屋用途分别为商业、其它用途，同一市场供需圈内，同类型的房地产市场交易不活跃，出售案例较少，可比实例不易选取，故不宜选用比较法进行评估；估价对象 2 房屋用途为住宅，同一市场供需圈内，同类型的房地产市场交易较活跃，出售案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

(2) 估价对象 1-3 是位于成熟城市区域的商业、住宅、其他用途房地产，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，同类型房地产租赁较活跃，收益额易于取得，故选用收益法对商业房地产进行估价；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；估价对象 3 是位于较成熟区域的其它用途房地产，同类型房地产租赁不活跃，收益额不易取得，故不易选用收益法对其进行估价。

(4) 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，且一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，故估价对象 1、2 不选用成本法估价；估价对象房屋用途为其他用途，建筑物的建安造价及相关税费等较易取得，土



地取得成本易通过市场比较法测算，故本次宜采用成本法进行评估。

综上，本次对估价对象 1 采用收益法、估价对象 2 采用比较法、估价对象 3 采用成本法进行估价。

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：

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

式中：V — 房地产评估价格；
A_i — 未来第 i 年的净收益；
r — 资本化率；
n — 未来可获收益的年限。

(2) 比较法

比较法的基本原理是替代原理，是将评估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，以此估算评估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

(3) 成本法

成本法的定义：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。

成本法的基本公式:

$$\text{评估价值} = \text{土地重置成本} + \text{房屋重置成本} \times \text{成新率}$$

其中:重置成本=土地(建筑物)开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润。

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,对估价对象进行测算,确定估价对象在价值时点2021年12月9日的市场价值为:

估价总额:307.62万元(大写:人民币叁佰零柒万陆仟贰佰元整),详

见下表:

估价对象	权利人	坐落	土地用途	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	蔡	巫溪县宁河街道滨河北路林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号	商业用地	商业	1	276.32	9400	259.74
2	张	城厢镇广场街29号404	住宅用地	住宅	4	73.57	3100	22.81
3	张	城厢镇人民街33号	住宅用地	其它用途	1-3	179.1	1400	25.07
合计						528.99	—	307.62

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6月13日
黄砂	5020200027		2022年6月13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2021年12月9日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2021年10月25日起至2022年6月13日。



附件

- 1、估价对象位置图和现状照片；
- 2、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[(2021)渝0238执687号]；
- 3、估价对象《重庆市房地产权证》；
- 4、估价对象抵押权证[319房地证(押)2014字第000021号]；
- 5、估价对象2、3《户室详细情况》、《房屋所有权证》(存根)、《重庆市土地房屋登记簿》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》；
- 6、《重庆市巫溪县人民法院函》；
- 7、估价机构营业执照和估价资质证书；
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象 1 现状照片



估价对象 1 所在建筑物外观



估价对象 1 现状



估价对象 1 现状



估价对象 1 现状

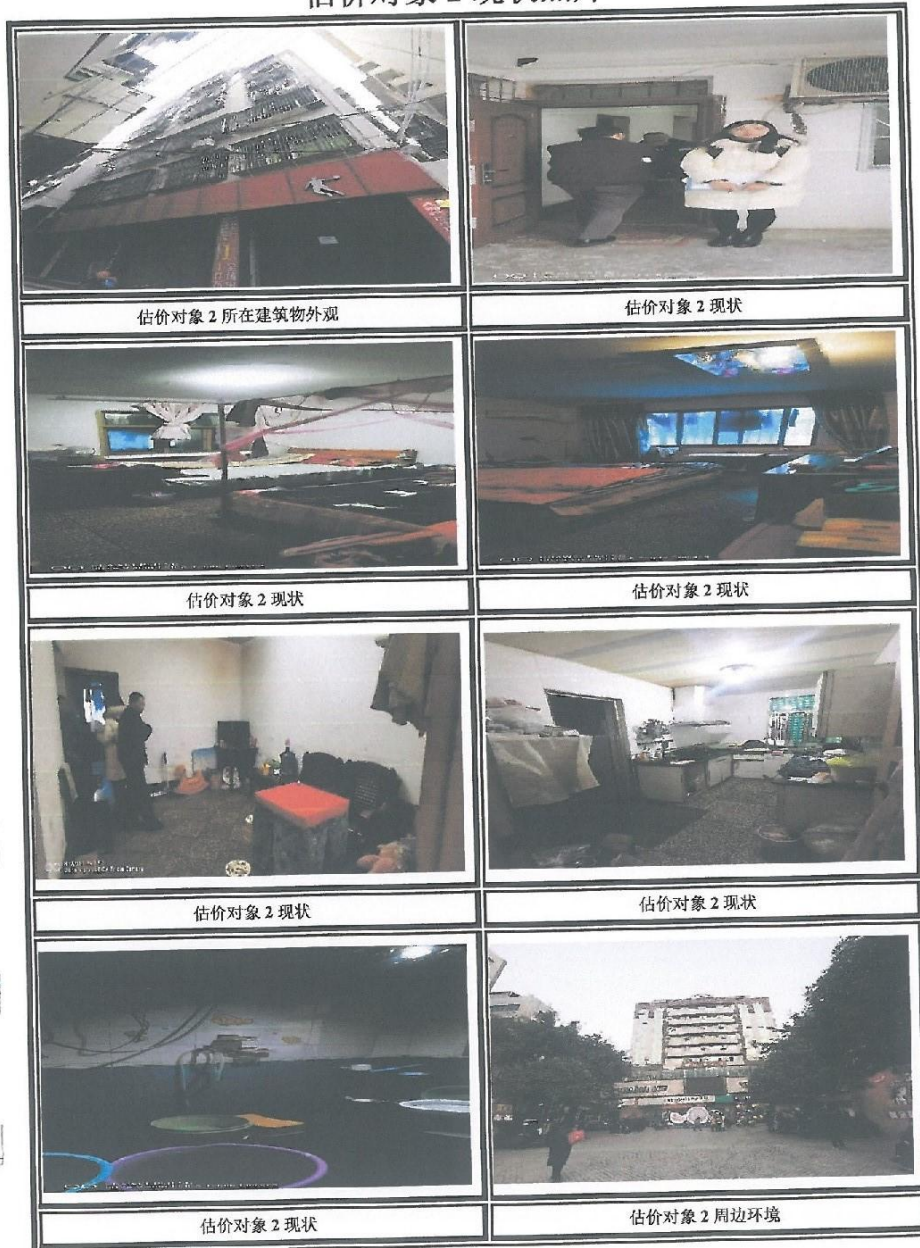


估价对象 1 现状









估价对象 1 周边道路

估价对象 2 现状照片



估价对象 3 现状照片

	
估价对象 3 所在建筑物外观	估价对象 3 现状
	
估价对象 3 现状	估价对象 3 现状
	
估价对象 3 现状	估价对象 3 周边道路



319房地证 2013 字第 01122号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



Handwritten signature and a rectangular stamp.

000031



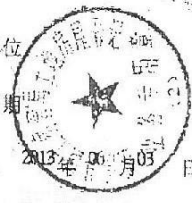
权利人	蔡		
证件名称及号码			
坐落	巫溪县宁河街道滨河北路 林业小区1幢1楼8.9.10.11.12号		
房地籍号	319100900268		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	商业用地	房屋用途	商业
土地使用权面积		楼层	第一层
共有使用权面积	1943.92m ²	房屋建筑面积	276.32
土地使用权终止日期	2044年5月	套内建筑面积	266.69
房屋共有或共用部位及设施	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> 房屋共有或共用部位及设施 </div>		

与原件核对一致

填证单位:



填证单位:



登记日期:

2013年5月30日

登记日期:

2013年06月03日

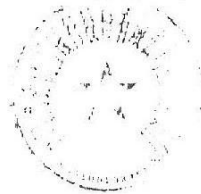
蔡

000632



记 事

房号1幢第1层8, 9, 10, 11, 12号门市。



Handwritten signature or initials in black ink.

Handwritten signature or initials in black ink, enclosed in a rectangular box.

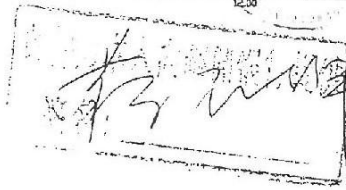
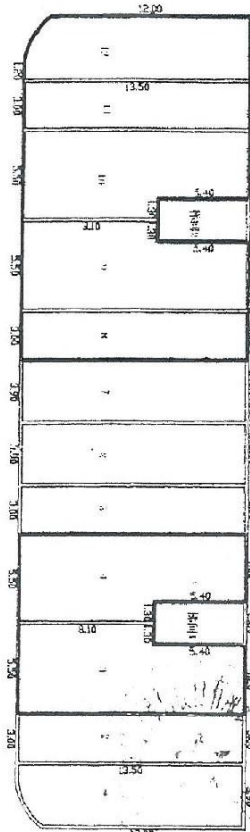
000033

附件一：

房屋分层平面图及分户户型平面图

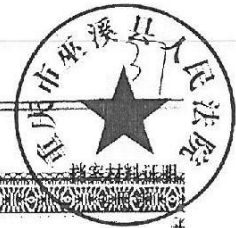


1#楼第1层平面图



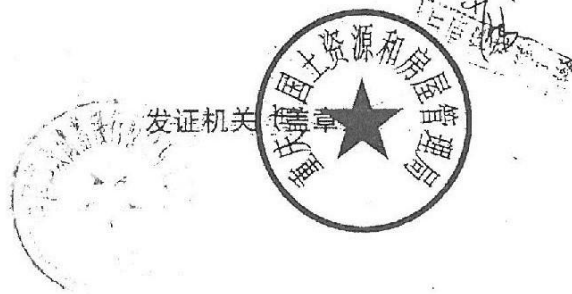
Handwritten signature and a rectangular official stamp located to the right of the floor plan.

000034



319 房地证 2009 字第 00635 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



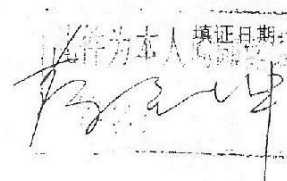
Handwritten signature and official stamp of the issuing authority.

000035



权利人	张		
证件名称及号码			
坐落	城厢镇广场街29号		
房地籍号	319100500125		
土地状况			
地号	10-05-125	图号	
用途	住宅用地	使用权类型	划拨
使用权面积	12.6平方米	共有使用权面积	415.8平方米
终止日期			
备注	404		

填证单位:

证件为本人


填证日期: 2009年8月25日

000036



房屋状况				
结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
混合	第四层			
共有或共用部位及设施		前后左右均无共用部位		
备注				

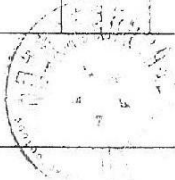
重庆市...
专用章

填证单位:
填证日期:

000037



他项权利设定									
权利人									
义务人									
坐落									
权利种类		房地产权证号							
土地状况									
使用权类型		用途							
使用权面积		共有使用权面积							
债务履行期限									
房屋状况									
幢数	层数	所在层数	建筑面积	房屋用途	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期	
1	1	1/0	78.57m ²	住宅	1100	2011.5	10年	2021.5.8	
说明									



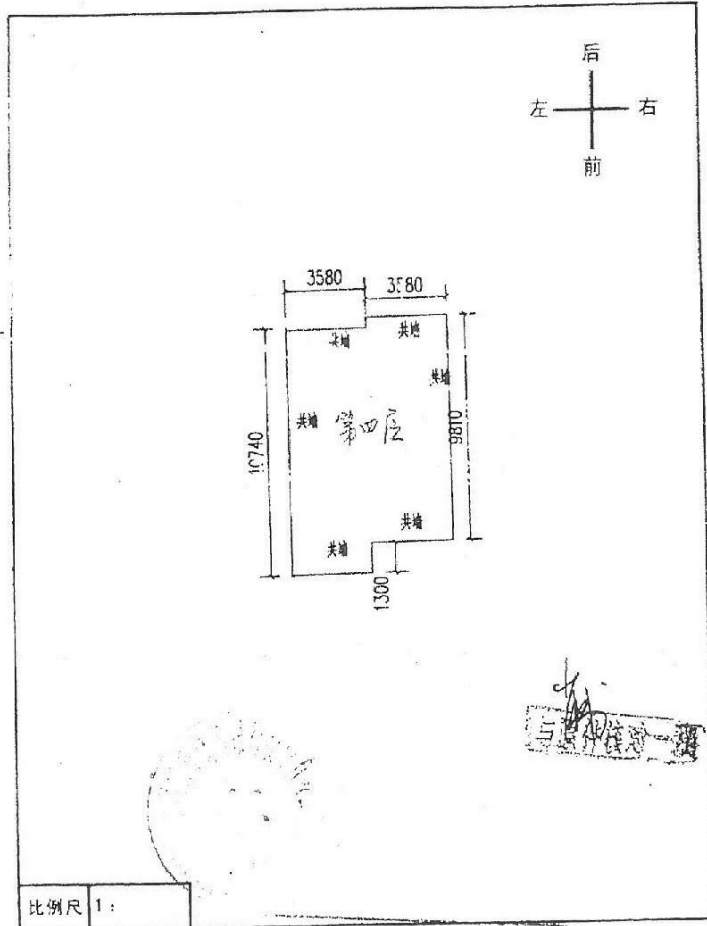
填证单位:

填证日期: 年 月 日
 经办人: [Signature]

000038



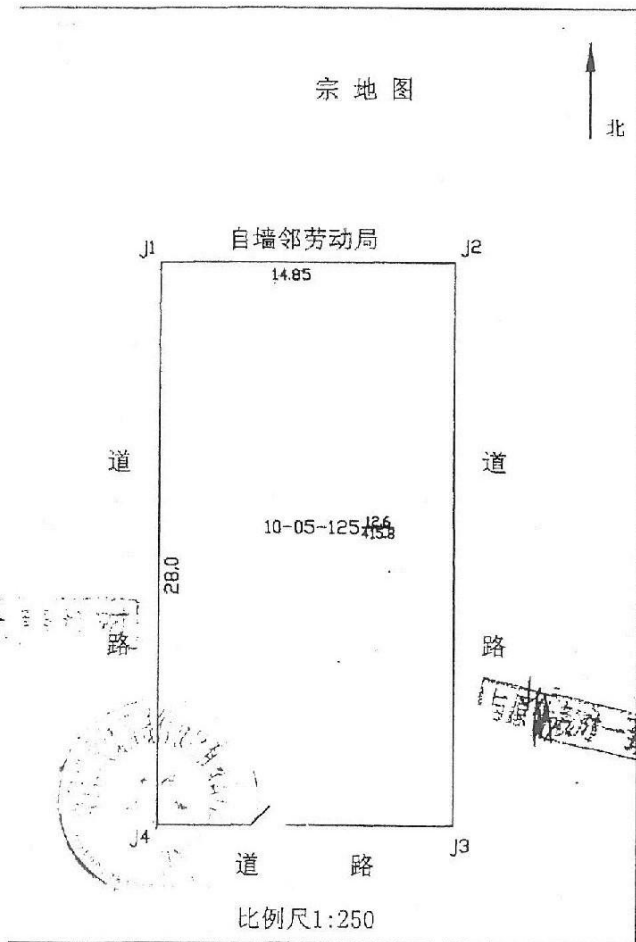
房屋平面图



与原件核对一致

此图由本人向...提供
[Handwritten signature]

000039



Handwritten signature and official stamp.

000040



记 事	

李元甲

000041



319 房地证 2009 字第 00634 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



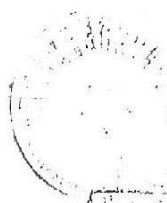
杨永峰

000042



权利人	张		
证件名称及号码	张		
坐落	城厢镇人民街33号		
房地籍号	319100300033		
土地状况			
地号	10-03-33	图号	
用途	住宅用地	使用权类型	划拨
使用权面积	89.6平方米	共有使用权面积	
终止日期			
备注			

档案材料证明



填证单位:

填证日期: 2009年8月25日

张元一

000043



他项权利设定								
权利人								
义务人								
坐落								
权利种类		房地产权证号						
土地状况								
使用权类型					用途			
使用权面积					共有使用权面积			
债务履行期限								
房屋状况								
幢数	层数	所在层数	建筑面积	房屋用途	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
1	3	3/3	179.10	住宅	440000	2010.10.15	2010.10.15	2013.10.15
说明		与原产权证一致						



填证单位:

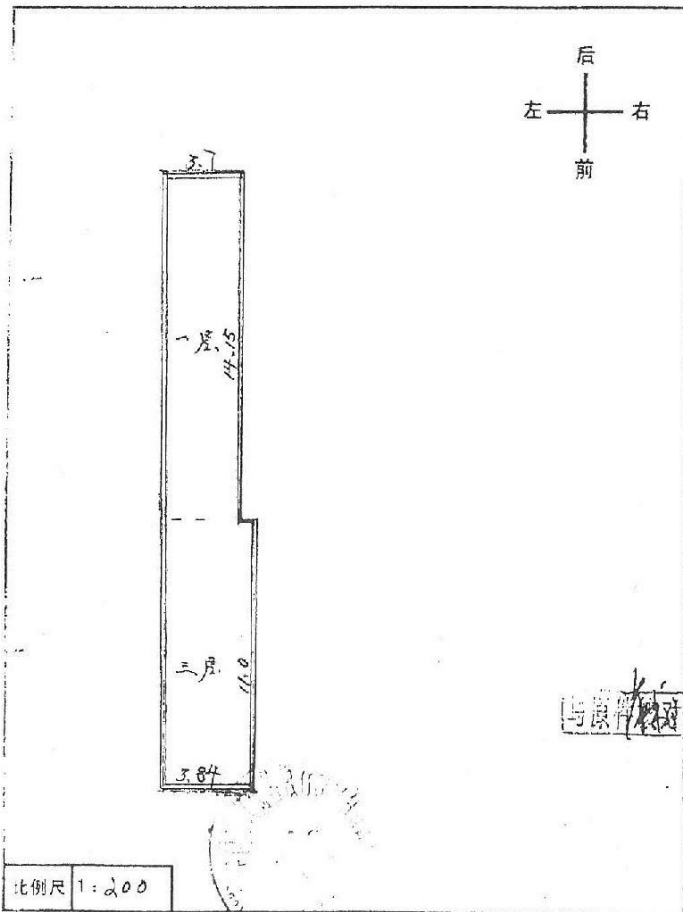
填证日期: 年 月 日

Handwritten signature

000045

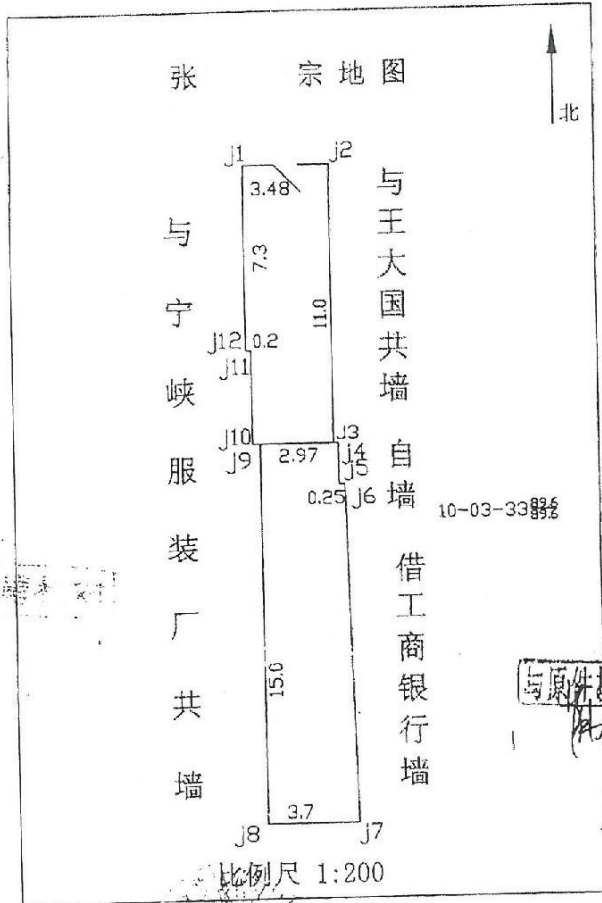


房屋平面图



Handwritten signature and official stamp of the relevant authority.

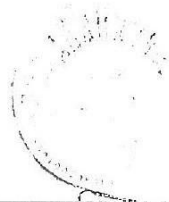
000046



000047



记 事



000048

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：重庆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：
(执行事务合伙人) 韩杰

住所：重庆市渝中区人民路231号

统一社会信用代码：91500103750053160P

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2022)1-002号

有效期限：2022年4月25日至2025年4月24日



发证机关(公章)

2022年4月25日

再复印无效