

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金翰评字[2022]第 0244 号

估价项目名称：人民法院拟处置垫江县高安镇文福街商服用房
房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谢维明（注册号：5020100019）

聂晓华（注册号：5020060020）

估价报告出具日期：2022年8月18日

致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于熊昆位于垫江县高安镇文福街，建筑面积为 46.62 平方米的 1 处商服用房房地产进行了估价，我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》等，结合估价对象的实际情况，在市场调查基础上，选择适宜的估价方法，经客观分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，估价对象情况及估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

本次估价对象为权属于熊昆位于垫江县高安镇文福街，建筑面积为 46.62 平方米的 1 处商服用房房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内分摊的土地使用权（面积为 2.82 平方米）以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修、水、电、消防等改造，不含室内可移动物品（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权证号	坐落	证载用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	土地使用权类型	建筑面积 (m ²)	备注
1	305 房地证 2014 字第 02630 号	垫江县高安镇文福街	其他商服用地/商服用房	2.82	出让	46.62	含室内装修、水、电、消防等改造，不含室内可移动物品

三、价值时点

2022 年 7 月 20 日。

四、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次评估采用的方法为收益法。

六、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为15.52万元，人民币大写：壹拾伍万伍仟贰佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	垫江县高安镇文福街	305房地证2014字第02630号	商服用房	名义层1, 物理层1	46.62	3330	15.52	含室内装修、水、电、消防等改造，不含室内可移动物品

七、特别提示

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2022年8月18日起至2023年8月17日止。

(一) 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(二) 本次估价结论未考虑房地产转让有关的手续费(交易费)、税费等费用以及房地产交易过程中所发生的中介费和法律费(公证费、律师费、评估费等费用)。相关税费以交易发生时，相关部门实际征收数额为准。

(三) 现场查勘估价对象时，估价人员、申请人及被执行人均到现场并在勘验记录上签字。

(四) 至价值时点，估价对象已设立抵押登记，并被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押及查封情况对估价对象价值的影响。

(五) 实地查勘现场时，估价对象已出租，委托人明确本次估价不考虑已存在的租赁情况对估价对象价值的影响。

(六) 估价对象证载坐落为垫江县高安镇文福街，根据委托人提供的《垫江县不动产登记中心关于熊绍全、熊昆房屋坐落位置的调查复函》记载“位于垫江县高安镇文福街169号处的商业门市为二间，询问相邻人员并指认熊绍全门市为重庆农村商业银行右侧，另外一间门市为熊昆所有”。实地查勘现场时，估价对象悬挂门牌号为“文福街73

号附4号”，本次估价假设申请人、被执行人领勘物业与证载坐落系同一标的物。

（七）实地查勘现场时，估价对象存在搭建情况（现作为卫生间使用），本次估价是以产权登记附图及证载建筑面积为依据进行的，未考虑搭建情况对估价对象价值的影响，且未考虑恢复原状的费用。

（八）本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

（九）本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

以上内容摘自估价结果报告，欲了解本估价结果报告的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。

评估机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



2022年8月18日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、注册房地产估价师谢维明（注册号：5020100019）、聂晓华（注册号：5020060020）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。
- 二、估价报告的分析、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、注册房地产估价师是按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。
- 五、我公司估价人员已于2022年7月20日进行了实地查勘，照相并作了相关查勘记录，估价人员对估价对象的勘察，仅限于其外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 六、本次房地产估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。
- 七、报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。
- 八、除参与本次估价的估价人员外，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及快速变现、税费转嫁等特殊交易方式、可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。本次估价假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

(六) 本次估价已对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了一般性检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人对提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整。

(七) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力上的测量和实验。因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、土壤、地质承载力等是否存在影响房地产价值的因素。估价人员对房屋安全、环境污染、土壤、地质承载力等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业估价机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(八) 报告以申请人、被执行人领勘准确性为估价前提。

(九) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(十) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

(十一) 实地查勘现场时，估价对象存在搭建情况（现作为卫生间使用），本次估价是以产权登记附图及证载建筑面积为依据进行的，未考虑搭建情况对估价对象价值的影响，且未考虑恢复原状的费用。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

(一) 至价值时点，估价对象已设立抵押登记，并被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押及查封情况对估价对象价值的影响；

(二) 实地查勘现场时，估价对象已出租，委托人明确本次估价不考虑已存在的租赁情况对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

估价对象证载坐落为垫江县高安镇文福街，根据委托人提供的《垫江县不动产登记中心关于熊绍全、熊昆房屋坐落位置的调查复函》记载“位于垫江县高安镇文福街169号处的商业门市为二间，询问相邻人员并指认熊绍全门市为重庆农村商业银行右侧，另外一间门市为熊昆所有”。实地查勘现场时，估价对象悬挂门牌号为“文福街73号附4号”，本次估价假设申请人、被执行人领勘物业与证载坐落系同一标的物。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。

(二) 本估价报告专为估价委托人所使用, 未经本估价机构同意, 不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供; 本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。

(三) 本次估价结果受价值时点的限制, 且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化, 估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(四) 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失, 本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果包括房屋及其占用范围内分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修、水、电、消防等改造, 不含室内可移动物品。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市垫江县人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案编号：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象及范围

本次估价对象为权属于熊昆位于垫江县高安镇文福街，建筑面积为46.62平方米的1处商服用房房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内分摊的土地使用权（面积为2.82平方米）以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修、水、电、消防等改造，不含室内可移动物品（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权证号	坐落	证载用途	分摊土地使用权面积（m ² ）	土地使用权类型	建筑面积（m ² ）	备注
1	305房地证2014字第02630号	垫江县高安镇文福街	其他商服用地/商服用房	2.82	出让	46.62	含室内装修、水、电、消防等改造，不含室内可移动物品

（二）估价对象基本状况

1、建筑物基本状况

（1）估价对象所在物业状况

估价对象坐落为垫江县高安镇文福街，估价对象为住宅底商，建成时间约为 2002 年，所在大楼外墙贴墙砖，部分安装铝合金窗、部分安装塑钢窗，共 7 层（均为地上楼层，第 1 层为商业，第 2 至 7 层为住宅），该楼水、电、讯、消防等设施设备齐备。

（2）估价对象建筑物状况

坐落：垫江县高安镇文福街；

建筑面积：46.62 平方米；

套内面积：未证载；

房屋用途：商服用房；

建成时间：约 2002 年；

新旧程度：约六成新；

房屋结构：混合结构；

所在楼层/总楼层：证载为名义层 1、物理层 1 层，实际楼层为平文福街 1 层（所在大楼共 7 层，第 1 层为商业，第 2 至 7 层为住宅）；

层高：约 3.9 米；

空间布局：开间 3.3 米，进深 11.5 米（宽深比约为 1:3.5），户型较方正，空间布局一般，较利于使用；

装饰装修、使用维护状况：至实地查勘现场时，估价对象已出租作为生活用房使用，该房已装修，入户为卷帘门，室内装修：地面为水泥地面、墙面及天棚刷白，估价对象有一处搭建，现作为卫生间使用。建筑物结构构件安全完好，牢固可靠，齐全完整，地面、墙面、门窗维修养护情况较差。

至实地查勘现场时，估价对象维护保养情况较差，可满足正常使用需求。

2、估价对象土地状况描述

坐落：重庆市垫江县高安镇文福街；

四至：以产权证附图登记状况为准；

分摊土地使用权面积：2.82 平方米；

共有土地使用权面积：未证载；

土地用途：其他商服用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2042年12月1日；

宗地形状：以产权证附图登记状况为准；

地势：估价对象所在地块地势较平坦；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地外“六通”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路及场地平整），地上开发利用为商住楼使用。

3、区域基本状况

（1）位置状况

坐落：估价对象位于垫江县高安镇文福街；

与重要场所设施的距离：距离高安镇人民政府约2公里；

临路状况：估价对象所在物业临文福街；

楼层：证载为名义层1、物理层1层，实际楼层为平文福街1层（所在大楼共7层，第1层为商业，第2至7层为住宅）。

（2）交通条件

道路状况：估价对象所在物业周边有文福街、桥东路、新建街、新大街等城市主次干道，区域交通网络发达程度一般；

出入可利用的交通工具：周边有高安、茂林大厦公交站，有垫江301路公交车及乡镇班车经过，公共交通便捷度一般；距离高安收费站（G50沪渝高速出入口）约1.6公里，距离垫江县县城约12公里，区域对外交通条件较好；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象周边多为临路停车位，车位数量较多，停车需求量一般，停车较方便。

（3）环境状况

自然环境：估价对象所在区域内绿化程度一般，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，无空气、噪音污染，自然环境一般；

人文环境：估价对象所在区域以小型社区商业为主，周边有文福超市、全方位网吧、顺通书店等商业物业，临支路，人、车流量一般，临街门面空置率一般，商业物业档次一般，商业繁华度一般，人文环境一般；

景观：无特殊景观。

（4）外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”，基础设施完善。

公共服务配套：所在区域有银行（中国邮政储蓄银行、中国农业银行）、酒店（垫江锦涪酒店、垫江蓝阳宾馆）、超市（文福超市、乐百佳便利店）、医院（高安中心卫生院）等配套设施，周边公共配套较完备。

4、权属基本状况

根据估价委托人提供的估价对象《房地产权证》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》等资料显示：

（1）土地所有权状况：为国家所有；

（2）房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为熊昆，并办理了《房地产权证》（证号：305房地证2014字第02630号）；

（3）他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象已出租、已设立抵押登记，并被司法查封；

（4）土地使用管制：估价对象所在地块规划利用为其他商服用地；

（5）出租或占用情况：实地查勘现场时，该房现已出租；

（6）其他特殊情况：无记载。

五、价值时点

本次实地查勘现场时间为2022年7月20日，通过与估价委托人沟通，确定价值时点为2022年7月20日。

六、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值为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

我们按照国家有关估价的规定，遵循估价行业公认的估价原则，对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条

原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。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。本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象是在估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，收益法的收益、报酬率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

（五）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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视

“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
6. 《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》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 《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）；
9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
10. 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）相关估价标准

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);

(三) 估价委托人及权利人提供的有关资料

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65号、(2022)渝0231执1156号)(复印件);
2. 估价对象《房地产权证》(305房地证2014字第02630号)(复印件);
3. 估价对象《重庆市土地房屋权属登记申请书》(复印件);
4. 《垫江县不动产登记中心关于熊绍全、熊昆房屋坐落位置的调查复函》(复印件)。

(四) 注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1. 实地查勘、影像和记录;
2. 可比实例相关资料;
3. 重庆市房地产市场信息;
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
5. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况;
6. 其它有关估价对象的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等, 估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性, 综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义:

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。估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法。

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。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的, 宜选用成本法; 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价

对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象证载用途为商服用房，区域内近期类似房地产交易较少，交易可比实例难以获取，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价；周边类似房地产出租的租金可比实例较多，可根据周边客观租金测算其价值，故宜采用收益法进行测算；估价对象为所在建设项目一部分，无法作为独立的开发建设项目进行重新开发的，且周边有类似交易案例，故不宜使用成本法进行估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象开发完毕后投入使用，无新的规划开发资料，故不适用假设开发法进行评估。

根据以上的分析，估价人员采用收益法对本次估价对象进行估价，基本公式如下：

收益法基本公式：

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

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

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）

十、估价结果

（一）估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为15.52万元，人民币大写：壹拾伍万伍仟贰佰元整。估价结果详见下表：



估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	垫江县高安镇文福街	305房地证2014字第02630号	商服用房	名义层1, 物理层1	46.62	3330	15.52	含室内装修、水、电、消防等改造, 不含室内可移动物品

(二) 估价结果内涵

本次估价结果包含房屋及其占用范围内分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修、水、电、消防等改造, 不含室内可移动物品, 未考虑已存在的抵押、查封及租赁情况对估价对象价值的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谢维明	5020100019	谢维明	2022.8.18
聂晓华	5020060020	聂晓华	2022.8.18

十二、实地查勘期

2022年7月20日

十三、估价作业期

2022年7月6日至2022年8月18日


十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年(2022年8月18日至2023年8月17日)。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

附 件

- 一、估价对象现状照片
- 二、估价对象所在位置图
- 三、《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 65 号、（2022）渝 0231 执 1156 号）（复印件）
- 四、估价对象《房地产权证》（305 房地证 2014 字第 02630 号）（复印件）
- 五、估价对象《重庆市土地房屋权属登记申请书》（复印件）
- 六、《垫江县不动产登记中心关于熊绍全、熊昆房屋坐落位置的调查复函》（复印件）
- 七、房地产估价师资质证书（复印件）
- 八、估价机构《备案证书》（复印件）
- 九、估价机构《营业执照》（复印件）

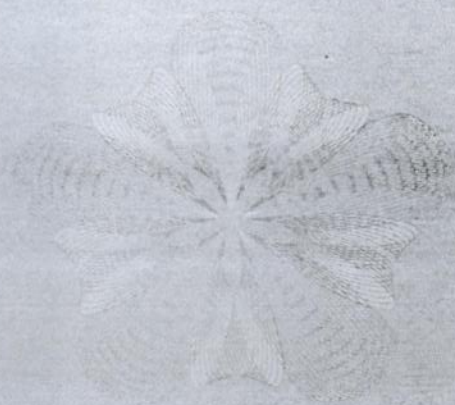
估价对象现状照片

估价对象外观		估价对象现状	
估价对象现状		估价对象现状	
估价对象现状		估价对象周边	
估价对象周边		估价对象周边	

估价对象位置示意图



备注	仅为评估示意图	重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司制作
----	---------	-----------------------



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2325052085

房地证 字第 号

305 2014 02630

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



权利人	熊昆		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	垫江县高安镇文福街		
宗地编号	DJ00390000400000050100000060002		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	2.82m ²	楼层 名义层 1 物理层 1	
共有使用权面积		房屋建筑面积	46.62m ²
土地使用权终止日期	2042年12月01日	套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施	外墙		

201404010280009

填证单位:

登记日期:

2014 年 4 月



填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事

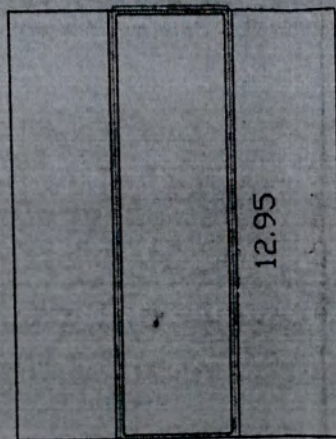
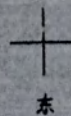
① 农行抵押 2014.4.30 - 2017.4.29 2017.5.5
 ② 变更后未办证 5.8万元 2017.5.8 - 2022.5.7
 编号 201705080280045

房屋座落：垫江县高安镇文福街

申请人：熊昆

总7层 砖混结构 第1层

3.60



权属面积：46.62平方米 比例：1：200

2004年7月2日

熊昆

李强

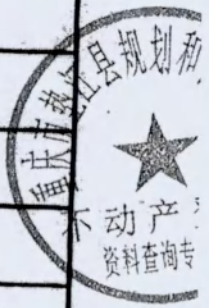


重庆市土地房屋权属登记申请书

申请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记
其他登记（异议登记、更正登记、查封登记）

单位：平方米

座落		重庆市垫江县高安镇文福街	
申请人			
<input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他（包括查封）			
名称	能星		
证件名称及号码			
代理人名称	何强	地址	
证件名称及号码		联系电话	
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称			
证件名称及号码			
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	2042.12.1
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	2.82	土地房屋用途	住宅
房屋建筑面积	46.62m ²	房屋套内面积	
共有情况说明			
以上房屋 <input type="checkbox"/> 个权利人共有，共有人有 共有方式为共同（或按份）共有 按份共有的份额各自为：			

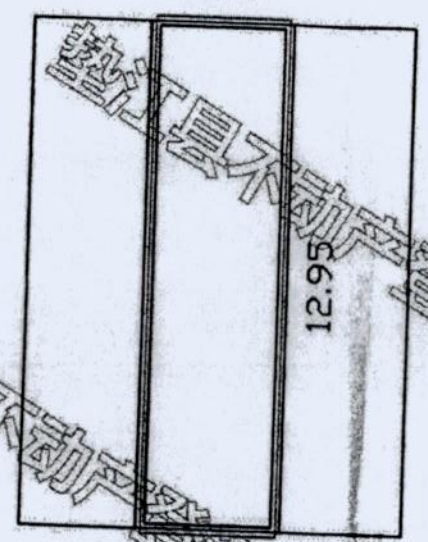


房屋座落：垫江县高安镇文福街

申请人：熊昆

总7层 砖混结构 第1层

3.60



12.95

东

权属面积：46.62平方米 比例：1：200

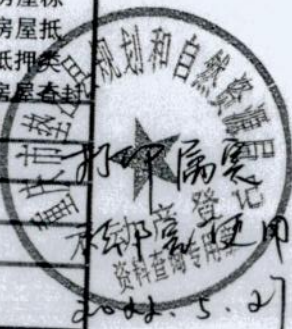
2004年7月2日

垫江县不动产登记中心





项目名称	熊绍全住宅楼	房籍号	DJ039001 00740000 01010000 0010002
房屋用途	商服用房	房屋坐落	复制 垫江县高安 镇文福街
建筑结构	混合结构	户型	
建筑面积 (m²)	46.62	套内面积(m²)	0
分摊面积 (m²)	0	分摊系数	0
层用途	商服用房	房屋状态	现房,房屋产 权,房屋栋 证,房屋抵 押,抵押类 型,房屋查封
楼幢性质	其他	幢号	(旧)
旧房籍号		单元号	1
名义层	1	物理层	1
备注		附属部位	
不动产单元 号	500231011008GB00064F00010002		



登记情况:

登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态
其他登记	土地房屋查封登记	房地证305字第201402630号		重庆市垫江县人民法院		垫江县高安镇文福街169号、垫江县高安镇文福街	2022/4/28 16:56	现势
抵押权登记	土地房屋抵押权(银行专网)	房地证305字第201402605号、房地证305字第201402630号		重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行	熊绍全, 熊昆	垫江县高安镇文福街169号、垫江县高安镇文福街	2021/6/8 15:54	现势

抵押权登记	土地房屋最高额抵押权(地房)	2014字第02605、02630号		重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行	熊昆, 熊绍全	垫江县高安镇文福街	2017/5/8 14:54	现势
变更登记	房屋权属证书换证(国有土地)	201402630		熊昆		垫江县高安镇文福街	2014/4/1 10:28	现势

垫江县不动产登记中心

垫不动产登记函〔2022〕4号

垫江县不动产登记中心 关于熊绍全、熊昆房屋坐落位置的调查复函

重庆垫江县人民法院：

贵院于2022年7月22日向不动产登记中心送达了〔2022〕渝0231执恢1156号函文已收悉，要求我单位核实熊绍全、熊昆房屋的具体坐落位置，登记中心领导高度重视，派出工作人员提取熊绍全、熊昆的原始产权档案资料和到现场调查核实的具体情况函告如下：

一、熊绍全房屋的基本情况

熊绍全的房屋位于垫江县高安镇文福街169号，在2002年修建房屋一幢，总7层，砖混结构，第1层：商服，第2至7层为住宅；在2003年已办理产权证，证号为：房地证305字第029359号，建筑面积为：93.24平方米；后于2004年将其中一间门市分割给儿子熊昆，在同年7月已办产权（房权证305字第034324号），建筑面积为：46.62平方米。

二、熊绍全、熊昆的房屋准确坐落位置

经现场调查核实，位于垫江县高安镇文福街 169 号处的商业门市为二间，询问相邻人员并指认熊绍全的门市的位置为，重庆农村商业银行右侧，另外一间门市为熊昆。

综上所述，熊绍全房屋是垫江县高安镇文福街 169 号，另外一间为儿子熊昆的商业门市。

特此复函

附件： 1.现状图片复印件 3 张

垫江县不动产登记中心

2022年8月1日

