

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：渝国评[2022]第 85 号

项 目 名 称：李 、李 位于城厢镇滨河北
路 60 号（柏杨大厦）12-3 成套住宅用
途的房地产市场价格司法估价项目

估 价 委 托 人：重庆市巫溪县人民法院

房地产估价机构：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈胜明（注册号：5020210079）

全 科（注册号：5020100049）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 6 日

17

目 录

一、致估价委托人函	(2)
二、估价师声明	(5)
三、估价的假设和限制条件	(6)
四、估价结果报告	(10)
1. 估价委托人	(10)
2. 房地产估价机构	(10)
3. 估价目的	(10)
4. 估价对象	(10)
5. 价值时点	(13)
6. 价值类型	(13)
7. 估价原则	(13)
8. 估价依据	(14)
9. 估价方法	(16)
10. 估价结果	(18)
11. 注册房地产估价师	(18)
12. 实地查勘期	(18)
13. 估价作业期	(18)
五、附件	(19)

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

受贵院（以下简称估价委托人）的委托，因“重庆农村商业银行股份有限公司巫溪支行与李 李 金融借款合同纠纷”一案的需要，重庆国信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）对李 李、李 李位于城厢镇滨河北路60号（柏杨大厦）12-3成套住宅用途的房地产进行了估价。估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

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：李 李 李：位于城厢镇滨河北路60号（柏杨大厦）12-3成套住宅用途的房地产，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

三、价值时点：估价委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（2020）渝0238执2304号未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的规定：“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。本次估价现场勘查完成日为2022年5月16日，即本次估价价值时点为2022年5月16日。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明书，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥58.26万元，人民币大写：伍拾捌万贰仟陆佰元整。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

权属证书证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
319房地证2011字第01512号		城厢镇滨河北路60号(柏杨大厦)12-3	成套住宅	129.17	4510	58.26
合计				129.17	—	58.26

七、特别提示：

1、根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示，估价对象于价值时点有查封和抵押限制，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封、抵押等因素影响。

2、本次估价结果为不含税价，估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定的各自负担，提请报告使用人注意。

3、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及滞纳金，根据《涉执房地产司法指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]，本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税金、物业费、水电气费等及滞纳金。

4、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5、根据估价人员的调查，估价对象房地产现处于自住状态，无法预

测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

6、本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效，自2022年6月6日起至2023年6月5日止。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读报告书全文，并提请报告使用者特别注意本报告的估价假设前提和限制条件，如该假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应调整或重新估价。）

重庆国信资产评估有限公司

估价机构法人代表

致函日期：二〇二二年六月六日



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在估价过程中，估价师恪守了职业道德规范。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2022年5月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。实地查勘内容仅限于估价对象的周边环境、装修情况和使用状况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖和不能直接观察的部分进行勘察的责任。

6、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册证书号

签 字

陈胜明

5020210079



全 科

5020100049



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设条件

1、由于客观原因，估价委托人未提供《房地产权证》等产权资料，本次估价根据估价委托人提供的《户室详细情况》、《宗地详细信息》复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实前提下，我们假定估价委托人提供的资料复印件与原件及房地产管理机构权属登记簿登记内容一致，估价委托人应对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整的土地产权；权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

- (1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、本次估价以估价对象可合理享有公用设施的使用权益为假设前提。

6、根据估价人员的调查，估价对象房地产现处于自住状态，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

7、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及滞纳金，根据《涉执房地产司法指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]，本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税金、物业费、水电气费等及滞纳金。

（二）未定事项假设条件

本次估价无未定事项假设条件。

（三）背离事实假设条件

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示，估价对象于价值时点有查封和抵押限制，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封、抵押等因素影响。

（四）不相一致假设条件

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足的假设条件

1、估价委托人提供的估价对象《户室详细情况》、《宗地详细信息》复印件未载明估价对象的建成年份、土地用途、土地终止日期，本次估价根据实地查勘及现场询问，设定估价对象建筑物建成于2010年。

2、估价委托人提供的估价对象《户室详细情况》、《宗地详细信息》未记载土地用途，因本次估价对象房屋用途为成套住宅，根据房地用途一致性，本次估价设定估价对象房地产土地使用权用途为住宅用地，如与相关部门登记不一致，我公司保留对报告的修改权。

二、报告使用限制条件

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

(三) 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的调整后才可使用。

(四) 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。

(五) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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，可以提请相关组织进行专业技术评审。

(六) 本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效，自2022年6月6日起至2023年6月5日止。

三、其他需要说明的事项

(一)本次估价现场查勘时,估价对象已装修,根据委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》((2021)渝0238执2304号)确定将估价对象的装修纳入本次估价范围内,即本次估价所得出的估价对象房地产价值包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)本次估价对象权利人、坐落、房屋用途、房屋结构、建筑面积、套内面积、土地使用权类型等信息以估价委托人提供的《户室详细情况》、《宗地详细信息》复印件为依据。

(三)本次估价房地产的建筑面积等资料由估价委托人提供,估价委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。

(四)报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分,《房地产估价报告》仅供估价委托人用于报告列明的估价目的,未经我公司书面同意,不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查;未我公司同意,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(五)本估价报告我公司具有最终解释权。

(六)如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：重庆市巫溪县人民法院

承办人：张万卿

联系电话：51512505

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：九龙坡区科园二路137号申基会展国际A幢27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2021）2-006号

有效期限：2021年5月28日至2024年5月27日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码：915001077688129.17091P

联系人：吴敏

联系电话：（023）86109760 传真：（023）86109758

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价范围

本次估价对象为李、李位于城厢镇滨河北路60号（柏杨大厦）12-3成套住宅用途的房地产（建筑面积为129.17平方米，套内面积为109平方米），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内动产、债

权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于城厢镇滨河北路60号(柏杨大厦)12-3,属于柏杨大厦临街商住楼。该楼栋临滨河北路,位于重庆市巫溪县中学东北方向约300米,毗邻幸福泉乐和幼儿园,距西门乐和广场约780米,距巴山公园约750米,位置状况较好。估价对象所在楼幢共20层,估价对象证载楼层为第12层、实际楼层为第12层,朝向东南。

2、交通状况

估价对象位于城厢镇滨河北路60号(柏杨大厦)12-3,临滨河北路,滨河北路为单向四车道,有限速交通管制,估价对象周边有地下停车场,停车较便捷;估价对象距重庆市巫溪县短途汽车客运站约820米,距弘禹骄园二部公交站约70米,距绿海市场公交车站约110米,有巫溪1路、2路、3路等多路公交车经过该区域,交通状况较好。

3、外部配套设施

(1) 基础设施

估价对象位于城厢镇滨河北路60号,属建成区,该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通通讯等,基础设施较完善,保证率较高。

(2) 公共配套设施

估价对象周边分布有巫溪县长春小学、环城小学、重庆市巫溪县中学校、巫溪县城厢中学、宁河中学;巫溪协和医院、巫溪县中医院;巴山公园;美的慧生活、绿海农贸市场;大京都购物中心、嘉荣时尚购物中心等商业综合体以及中国邮政储蓄银行(滨河北路支行)、中国人民银行(巫溪县支行)等金融服务网点,区域内生活及公共配套设施较齐全。

4、周边环境状况

估价对象位于城厢镇滨河北路60号(柏杨大厦)12-3,周边有弘禹

骄园2部小区、向阳沟小区、沁德园小区、民政小区、鑫源小区等住宅小区，住宅聚集度较高，区域范围内有巴山公园，自然环境较好，人文环境一般，绿化率一般，无特殊景观，居住适宜度一般。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物状况

(1) 估价对象所在物业概况

估价对象所在物业名称为“柏杨大厦”，该楼栋为共计20层的商住楼，该楼幢外墙刷外墙漆，普通外观，建筑结构为混合结构，建成时间约为2010年。水、电、气、通讯、消防等设备设施齐全。维护状况较好，可满足正常的使用需求。

(2) 估价对象内部状况，具体详见下表：

坐落	城厢镇滨河北路60号(柏杨大厦)12-3
权属证书证号	319房地证2011字第01512号 (证号摘抄自《户室详细情况》)
建筑面积/套内面积(m ²)	129.17/109
建成年份(年)	约2010年
成新度	八成新
房屋用途	成套住宅
所在楼层/总楼层	第12层/共20层
层高(m)	约3米
房屋结构	混合结构
空间布局	布局较方正，采光和通风条件较好
电梯情况	有(两梯入户)
装饰装修	入户为防盗门，内为套装门、塑钢窗；地面部分为贴地砖、部分贴木地板，墙面刷白，顶棚部分石膏吊顶、部分刷白；厨卫地面贴地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶；室内另有橱柜、洗菜池、燃气灶、洗手台、蹲便器、马桶等
内部设备设施	通水、电、气、通讯，消防设施较齐全
使用状况	截止价值时点，现自住中。
维修保养情况	较好
物业管理	有专业物业管理

2、土地使用权状况

土地使用权状况表

坐落	城厢镇滨河北路60号(柏杨大厦)12-3
权属证书证号	319房地证2011字第01512号 (证号摘抄自《户室详细情况》)
土地使用权人	
使用权类型	出让

终止日期	未记载
土地剩余年限(年)	—
土地用途	未记载
使用权面积(m ²)	未记载
共有使用权面积(m ²)	1345.61
土地利用状况	地上已建成“柏杨大厦”
四至	东、西、北均至其他建设用地,南至滨河北路
形状	较规则多边形
地形地势地质	较平坦,无不良地质构造
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路),宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整)及绿化配套、道路硬化

(四) 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

权属证书证号	319房地证2011字第01512号
权利人	
产权状况	估价对象在价值时点已办理独立权属证书,产权完整;估价对象房屋所有权与土地使用权的权利人均为李美碧、李永斌,权利主体一致,权属清晰,无争议;估价对象所属分摊的土地使用权属国家所有,使用权类型为出让。
其他权利情况	根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示,估价对象于价值时点有查封、抵押限制

五、价值时点:

估价委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》(2020)渝0238执2304号未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)(中房学(2021)37号)的规定:“人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。本次估价现场勘查完成日为2022年5月16日,即本次估价价值时点为2022年5月16日。

六、价值类型:

本次评估的价值类型为市场价值,即估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则:

本次估价遵循的房地产估价原则有:

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。估价对象已取得《宗地详细信息》，具备合法性。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据：

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《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；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》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；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)及其实施条例；

(4)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)；

(5)《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)；

(6)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)；

(7)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)；

(8)国家及地方有关房地产评估及司法估价的其他法律法规资料。

2、本次估价采用的技术规程

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、有关估价依据：

(1)估价委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》(2020)渝0238执2304号；

(2)估价委托人提供的《户室详细情况》、《宗地详细信息》复印件；

(3)其他依据。

4、估价机构和估价师掌握和搜集的有关资料：

(1)《重庆市土地利用总体规划》(2006-2020年)；

(2)《重庆市城乡总体规划》(2007-2020年)；

- (3) 近期重庆市巫溪县房地产市场交易资料；
- (4) 估价对象所在区域的区位条件资料；
- (5) 估价人员收集的技术、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料；
- (6) 估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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。

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。

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。

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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以

将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅的房地产，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法进行测算，我们对估价对象选用比较法进行测算其主要理由为：

(1) 估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

综上所述，根据估价对象的特点和估价目的，遵循房地产价格评估的原则，确定本次评估采取比较法进行测算估价对象的价格。

比较法公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

(1) 估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

(2) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为已完工在用房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

(3) 本次估价对象证载用途为成套住宅，存在潜在租金收益，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。收益法是根据住宅房地产租赁收益确定房地产价格，住宅房地产是以居住为主要属性，虽然可以通过租赁获取收益，但租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值，故不宜采用收益法进行估价。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥58.26 万元，人民币大写：伍拾捌万贰仟陆佰元整。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

权属证书证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
319 房地证 2011 字第 01512 号		城厢镇滨河北路 60 号 (柏杨大厦) 12-3	成套住宅	129.17	4510	58.26
合计				129.17	—	58.26

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签字	签字日期
陈胜明	5020210079		2022.6.6
全科	5020100049		2022.6.6

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 16 日

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2021 年 12 月 30 日至 2022 年 6 月 6 日。

重庆国信资产评估有限公司

二〇二二年六月六日



附件：

- (一) 《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件；
- (二) 《户室详细情况》复印件；
- (三) 《宗地详细信息》复印件；
- (四) 现场查勘照片；
- (五) 位置图；
- (六) 估价机构《营业执照》及《备案证书》复印件；
- (七) 估价师《资格证书》复印件。

房产详细情况

房产名称	无差别租赁住房项目(一期)12-3单元	房屋号	WX10000604380000010100100120003 2室1厅
房屋用途	住宅用地	房屋地址	城阳镇河北路60号(柏杨大厦)12-3
房屋结构	混合结构	户型	2室1厅
建筑面积(㎡)	129.17	套内面积(㎡)	109
使用面积(㎡)	70.17	分摊系数	0
房屋状态	现房住宅	房屋状态	现房,现房产权,房屋产权证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
抵押状态	无抵押	楼层	地上层
产权证号		单元号	1
楼层数	12	物理层	12
用途		房屋用途	
产权证号	302281000156800128F00010603		

房产名称: _____

房屋用途: _____

房屋结构: _____

建筑面积: _____

使用面积: _____

序号	交易编号	交易日期	房屋用途	房屋地址	房屋面积	成交价格	交易类型	备注
1	202012010370177	2020-02-10 10:36:09	住宅	城阳镇河北路60号(柏杨大厦)12-3	109.00	2304元	买卖	【卖方】: 李某某 【买方】: 王某某
2	201905210370010	2019-05-13 9:22:14	住宅	城阳镇河北路60号(柏杨大厦)12-3	109.00	420元	买卖	【卖方】: 李某某 【买方】: 王某某
3	201711090370021	2017-11-21 9:16:56	住宅	城阳镇河北路柏杨大厦1单元12-3	109.00	854元	买卖	【卖方】: 李某某 【买方】: 王某某
4	201512250370007	2015-12-25 17:00:00	住宅	城阳镇河北路60号	109.00	101512元	买卖	【卖方】: 李某某 【买方】: 王某某
5	201512250370004	2015-12-25 10:12:00	住宅	城阳镇河北路柏杨大厦1单元12-3	109.00	101512元	买卖	【卖方】: 李某某 【买方】: 王某某
6	201311210370001	2013-11-21	住宅	城阳镇河北路柏杨大厦1单元12-3	109.00	101512元	买卖	【卖方】: 李某某 【买方】: 王某某

序号	户室号	楼栋号	单元号	单元名称	单元地址	创建时间	历史	备注
7	201211081000016	1000016	319房 2011年 01512号	永安 公司 开发 公司	丰台区永定门大街12-3	2012-01-10 0:00:00	历史	
8	3102000358	20050358	3102 00358号	永安 公司 开发 公司	朝阳区东三环北路15号	2009-06-01 0:00:00	历史	

宗地详情信息

房屋登记

宗地座落	渝中区中二路通远门北巷69号	宗地用途	
地籍号	WX1000060438000 区划	房屋编号	
不动产权证号	500238160015GR00120	土地性质	
宗地使用权类型		宗地面积(m²)	1345.61
多用途		宗地	
东至		南至	
北至		宗地状态	房屋抵押
宗地面积	1345.61	使用开始日期	
使用结束日期			

楼层: 地上层 地下层

在办业务:

无

登记情况:

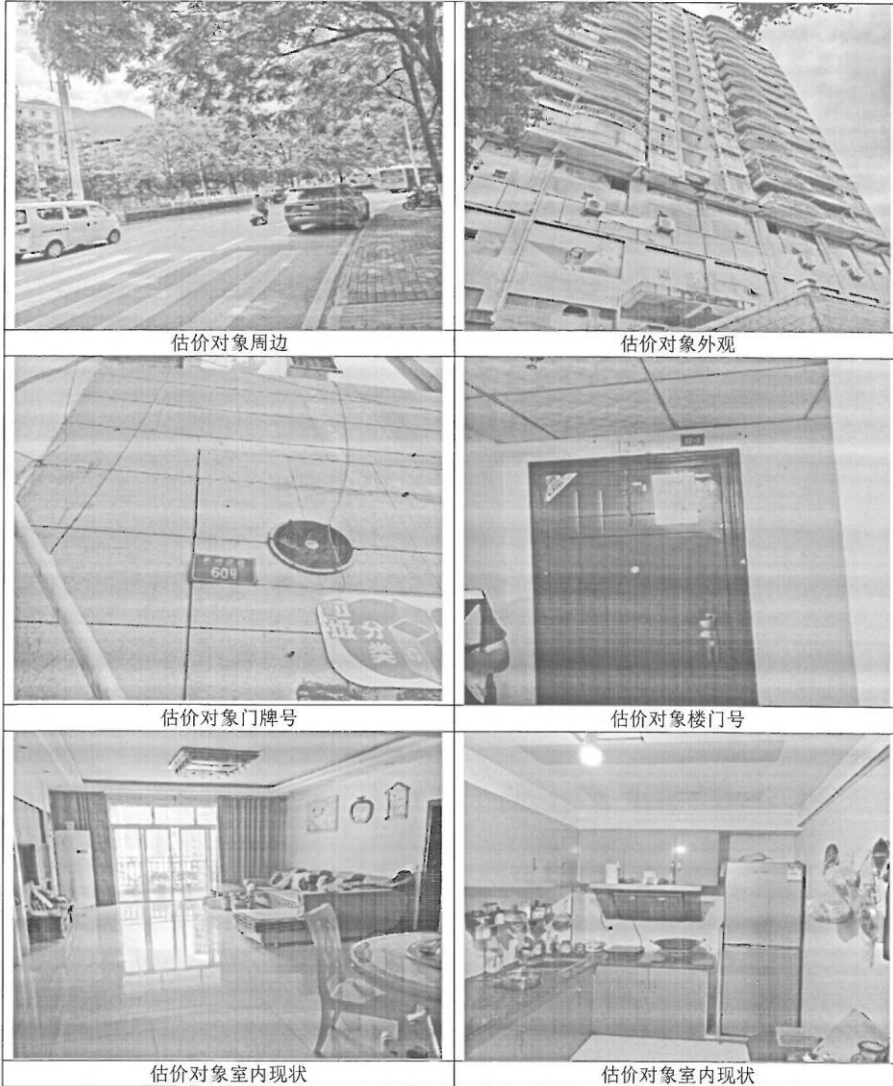
序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务子类	证书号	权利人	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201608101000409			首次登记	出让土地使用权初始登记		重庆森之泰房地产开发有限公司	2009-12-01 0:00:00	现房	查看	

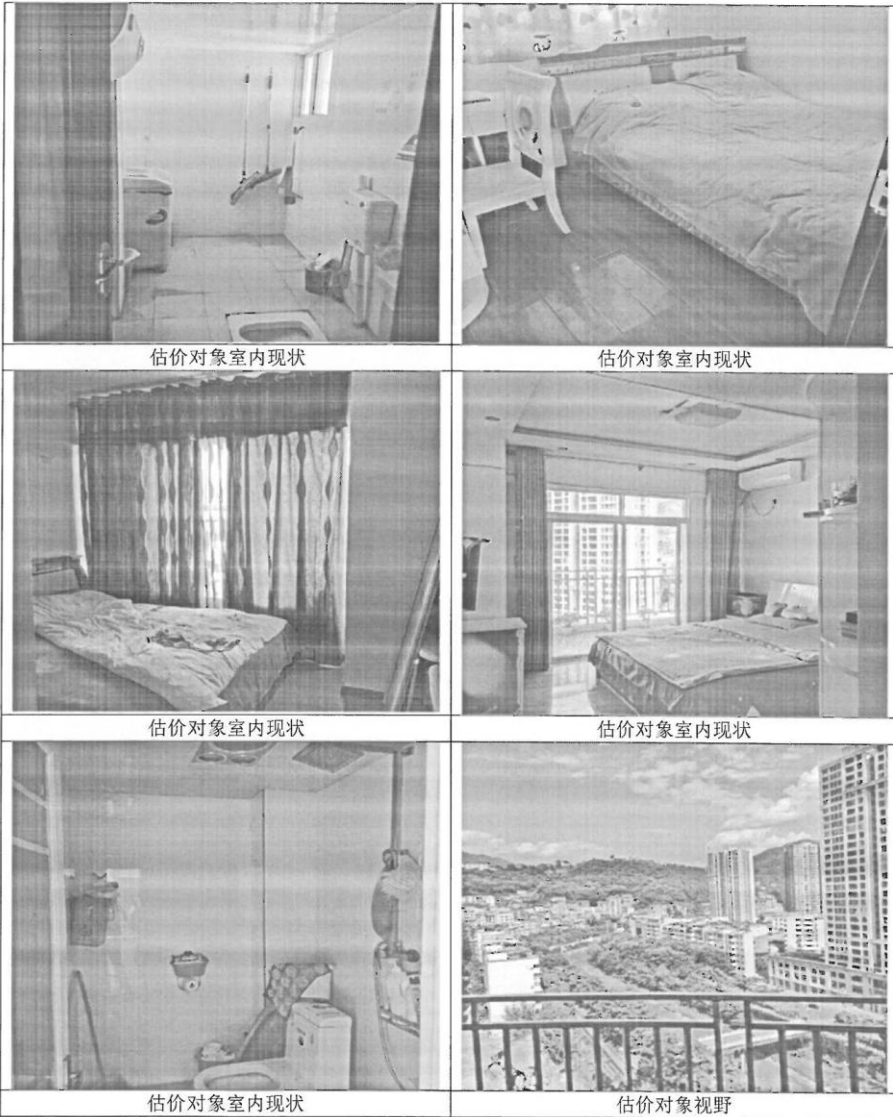


估价对象现状图

委托人：重庆市巫溪县人民法院

坐落：城厢镇滨河北路60号（柏杨大厦）12-3





查勘日期：二〇二二年五月十六日

估价对象位置图

委托人：重庆市巫溪县人民法院

坐落：城厢镇滨河北路60号（柏杨大厦）12-3





统一社会信用代码

91500107768895091P

营业执照

(副本)

名称 重庆国信资产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2005年01月20日

法定代表人 李文

营业期限 2005年01月20日至永久

经营范围

综合评估B级：从事除证券业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；房地产估价二级，土地评估，资产评估（综合B级）司法鉴定，房地产评估（二级）司法鉴定，土地评估（B级）司法鉴定（按许可证核定的事项和期限从事经营）。（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）。

住所 重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4号

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”了解更多
登记、监管信息。



登记机关

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：
溯本号：1-1-1

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 李文

住所：重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4号

统一社会信用代码：91500107768895091P

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2021）2-006号

有效期限：2021年5月28日至2024年5月27日



2021年5月28日