

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝国评[2022]第104号

项目名称：黄 位于大渡口区绿地路196号3幢
17-3的成套住宅用途房地产市场价格
司法估价项目

估价委托人：重庆市合川区人民法院

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：李兴苏（注册号：5019980101）

全 科（注册号：5020100049）

估价报告出具日期：2022年7月15日

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	(14)
7.估价原则	(14)
8.估价依据	(15)
9.估价方法	(16)
10.估价结果	(18)
11. 注册房地产估价师	(19)
12. 实地查勘期	(19)
13. 估价作业期	(19)
五、附件	(20)

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院（以下简称估价委托人）的委托，因“左 申请执行黄 一案”的需要，重庆国信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）对黄颖超位于大渡口区绿地路 196 号 3 幢 17-3 的成套住宅用途房地产进行了估价。估价人员根据估价目的，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而评估房地产市场价值。


二、估价对象：黄 位于大渡口区绿地路 196 号 3 幢 17-3 的成套住宅用途房地产，包含土地使用权、房屋所有权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《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝 0117 执 5975 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。本次估价价值时点确定为实地查勘完成之日，即 2022 年 6 月 8 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下，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥80.72万元，人民币大写：捌拾万零柒仟贰佰元整。（详见《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)
渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号	黄	大渡口区绿地路196号3幢17-3	成套住宅	83.56	9660	80.72
合计				83.56	/	80.72

七、特别提示：

（一）根据估价委托人提供的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》复印件显示，截止价值时点，估价对象设有抵押且被人民法院查封，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，故未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（二）估价对象交易税费（拍卖、变卖等）由转让人和买受人按照法律法规的规定各自负担，提请报告使用人注意。

（三）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。

（四）根据估价人员的调查，估价对象房地产现处于空置状况，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。

（五）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。

(六) 人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现估价对象存在上述情况，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租赁权、占有使用情况的影响。

(七) 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 7 月 15 日起至 2023 年 7 月 14 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。)

重庆国信资产评估有限公司

估价机构法人代表：

致函日期：二〇二二年七月十五日



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. 注册房地产估价师李兴苏已于2022年6月8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

李兴苏

全科

注册证书号

5019980101

5020100049

签 字



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《不动产权证》等产权资料，本次估价根据估价委托人提供的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》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) 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空置状态，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. 人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现估价对象存在上述情况，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租赁权、占有使用情况的影响。

8. 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

估价委托人提供的估价对象《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》复印件未载明建成年份，本次估价根据实地查勘及现场询问，估价对象建成2016年，本次估价设定估价对象建筑物约建成于2016年。

（三）背离事实假设条件

根据估价委托人提供的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》复印件显示，截止价值时点，估价对象设有抵押且被人民法院查封，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，故未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（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

估价委托人提供的估价对象《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》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）估价对象交易税费（拍卖、变卖等）由转让人和买受人按照法律法规的规定各自负担，提请报告使用人注意。

（三）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。

（四）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会使用。

（五）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会使用。

（六）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，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

（七）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 7 月 15 日起至 2023 年 7 月 14 日止。

三、其他需要说明的事项

(一) 本次估价经现场查勘，估价对象为清水房，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) 本次估价对象的权利人、房屋用途、建筑面积、套内面积等信息以估价委托人提供的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》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：重庆市合川区人民法院

承办人：

联系电话：

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座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：91500107768895091P

联系人：李兴苏

联系电话：（023）86109769 传 真：（023）86109765

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格。

四、估价对象：

（一）估价范围

本次估价对象为黄 位于大渡口区绿地路196号3幢17-3（建筑面积83.56平方米，套内面积67.04平方米）的成套住宅用途房地产，包含土地使用权、房屋所有权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

估价对象位于大渡口区绿地路196号3幢17-3，所在小区名称为“绿地城”，位于钓鱼嘴立交东北侧560米，位于揽江公园西北侧约1.4公里，距龙马汇商业广场约950米，估价对象所在楼幢共20层（地上18层，地下-1、-2层），位于第17层，客厅朝向北，位置状况较好。

2. 交通状况

估价对象位于大渡口区绿地路196号3幢17-3，所在小区四面临路，临西城大道、绿地路、铜鼓路和支路，西城大道为双向六车道，绿地路为双向四车道，铜鼓路和支路为双向两车道，估价对象小区设有车库，车位较充足，停车较便捷；估价对象所在小区距轨道交通2号线白居寺站约400米，距绿地路公交车站约290米，距水坝公交车站约290米，有238路、274路、297路、344路、479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

估价对象位于大渡口区绿地路196号3幢17-3，所在小区名称为“绿地城”，属建成区，该区域内通上水、下水、路、电、气、通讯等，基础设施较完善，保证率较高。

（2）公共配套设施

估价对象周边有大渡口花园小学、民胜小学校、茄子溪中学、重庆市长征学校；大渡口区第二人民医院；揽江公园；龙马汇农贸市场、茄子溪便民菜市场、龙马汇商业广场等商业服务网点以及中国工商银行（重庆茄子溪支行）、重庆农村商业银行（建胜分理处）、中国农业银行（重庆大渡口茄子溪支行）等金融服务网点，区域内生活及公共配套设施完善度高。

4. 周边环境状况

估价对象位于大渡口区绿地路196号3幢17-3，周边有竹园小区、龙桥花苑等住宅小区，以常住人口为主，治安环境较好，卫生状况较好；人文环境一般；周边有揽江公园，自然环境较好，绿化率较好。

(三) 估价对象实物状况

1. 建筑物状况

(1) 估价对象所在小区及楼幢概况

估价对象所在小区名称为“绿地城”，小区内住宅均为高层，共20幢楼，建成时间约为2016年，小区维护状况较好，可满足正常的使用需求。估价对象所在楼幢为3幢，共20层（地上18层，地下-1、-2层），外墙刷外墙漆，外观较新颖，美观度较好。

(2) 估价对象内部状况，具体详见下表：

坐落	大渡口区绿地路196号3幢17-3
权属证书证号	渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号 (证号摘抄自《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》)
建筑面积/套内面积(m ²)	83.56/67.04
建成年份(年)	约2016年
成新度	九成新
房屋用途	成套住宅
所在楼层	第17层
层高	约3米
房屋结构	钢筋混凝土结构
空间布局	二室二厅一卫一厨，布局较方正，采光和通风条件较好
景观	朝其他住宅
电梯情况	有(两梯八户)
装饰装修	入户门为防盗门，室内顶棚、地面及墙面均为水泥抹灰，塑钢窗。
内部设备设施	上水、下水、电、气、闭路、通讯、宽带、消防等基础设施齐全。
使用状况	截止价值时点，现空置中。
维修养护情况	一般
物业管理	有专业物管

2. 土地使用权状况

坐落	大渡口区绿地路 196 号 3 幢
权属证书证号	渝 (2017) 大渡口区不动产权第 001167416 号 (证号摘抄自《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》)
土地使用权人	黄
使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2064 年 4 月 27 日
土地剩余年限 (年)	41.89
土地用途	设定为住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	未记载
共有使用权面积 (m ²)	未记载
土地利用状况	地上已建成“绿地城”小区
四至	北、南、西、东均至小区内部道路
形状	较规则多边形
地形地势地质	有一定坡度, 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	渝 (2017) 大渡口区不动产权第 001167416 号 (证号摘抄自《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》)
权利人	黄
产权状况	估价对象在价值时点已办理《不动产权证》(渝 (2017) 大渡口区不动产权第 001167416 号), 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黄, 权利主体一致, 权属清晰, 无争议; 估价对象所分摊的土地使用权属国家所有, 使用权类型为出让, 本次设定估价对象土地用途为住宅用地。
其他权利情况	根据估价委托人提供的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》复印件显示, 截止价值时点, 估价对象设有抵押且被人民法院查封。

五、价值时点:

估价委托人提供的《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝 0117 执 5975 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。本次估价价值时点确定为实地查勘完成之日，即2022年6月8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，估价机构和估价人员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。

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：

（一）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. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
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；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；
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. 《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）；
7. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
8. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
9. 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。

（二）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)。

(三) 有关估价依据:

1. 《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝 0117 执 5975 号];
2. 《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》复印件;
3. 其他依据。

(四) 估价机构和估价人员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. 近期重庆市主城区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，可比实例较多时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，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，其主要理由为：

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) 因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) 由于估价对象作为已完工在用房地产，且规划设计用途已明确，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。但估价人员对周边类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值；住宅房地产应以居住为著重要目的，不宜使用收益模式来测算住宅房地产的市场价值。故本次估价不宜采用收益法进行估价。

十、估价结果：

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：¥80.72万元，人民币大写：捌拾万零柒仟贰佰元整。（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)
渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号	黄	大渡口区绿地路196号3幢17-3	成套住宅	83.56	9660	80.72
合计				83.56	/	80.72

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
李兴苏	5019980101		2022.7.15
全科	5020100049		2022.7.15

十二、实地查勘期

2022年6月8日

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2022年6月1日至2022年7月15日。

重庆国信资产评估有限公司

二〇二二年七月十五日



附件：

- (一) 《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》复印件；
- (二) 《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》复印件；
- (三) 现场查勘照片；
- (四) 位置图；
- (五) 估价机构《营业执照》及《备案证书》复印件；
- (六) 注册房地产估价师《注册证书》复印件。

重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2021)渝0117执5975号

重庆国信资产房地产土地评估有限公司:

左:申请执行黄 一案,拟对位于重庆市大渡口区绿地路196号3幢17-3号房屋的价值进行评估。

依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

司法技术部门督办人:余 ,联系电话:

承办法官: ,联系电话:

左 ;

黄 ;

2022年5月27日

备注:评估报告请寄至余 处





99917478*

重庆市大渡口不动产登记中心 登记信息查询结果



经查本中心档案管理系统，房屋[大渡口区绿地路196号3幢17-3]权属、抵押、查封登记信息如下：

序号	业务编号	业务细类	受理时间	坐落	建筑面积	使用用途	权证号	权利人	抵押	查封	备注
1	201711121060113	商品房买卖	2017-12-07	大渡口区绿地路196号3幢17-3	83.56	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号	土地房屋权利受让人:黄... 土地房屋权利转让人:重庆绿地申炎房地产开发有限公司	有	有	
2	201811061060142	土地房屋抵押权(地房)	2018-11-08	大渡口区绿地路196号3幢17-3	83.56	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号	土地房屋抵押权人:左... 土地房屋抵押人:黄...	有	有	
3	202005261060116	土地房屋抵押权(地房)	2020-05-26	大渡口区绿地路196号3幢17-3	83.56	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号	土地房屋抵押权人:曾... 土地房屋抵押人:黄...	有	有	
4	202111111060518	查封登记(地房)	2021-11-12	大渡口区绿地路196号3幢17-3	83.56	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第001167416号	其他(包括查封):黄... 申请人:左...	有	有	

打印日期:

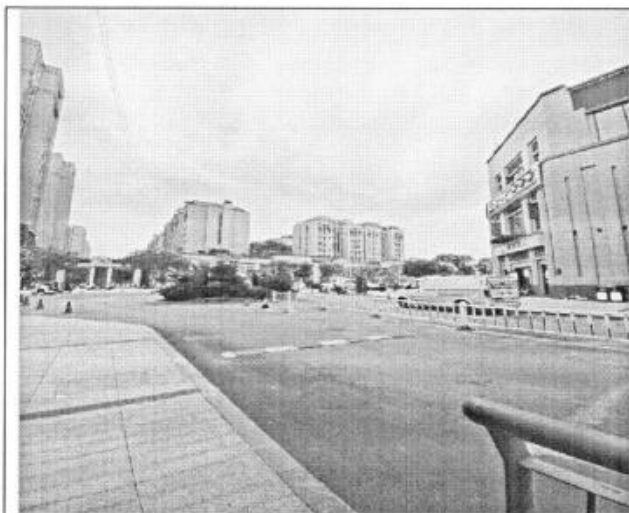


被执行人	产权证号	坐落	用途	建筑面积	套内面积	所在楼层	户型	权利性质	房屋/土地共有方式	使用期限结束时间	登记时间	登记机构
黄	渝(2017)大渡口口区不动产权第001167416号	大渡口口区绿地路196号3幢17-3	成套住宅	83.56	67.04	17	二室二厅	出让	单独所有	2064-04-27 00:00:00.0	2017-12-07 10:02:49.0	重庆市大渡口不动产登记中心

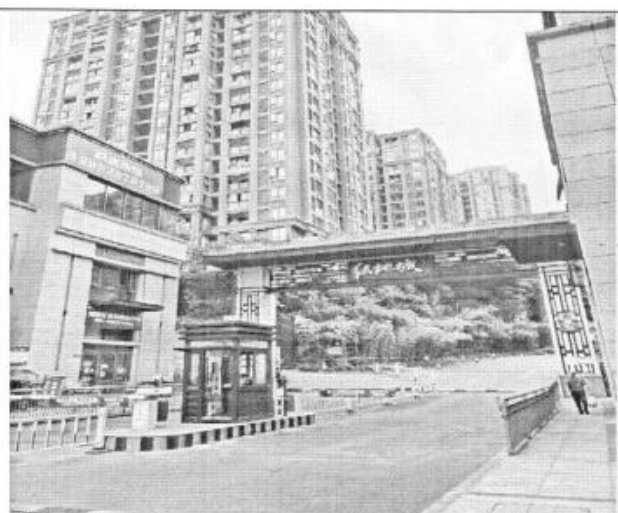
估价对象现状图

委托人：重庆市合川区人民法院

坐落：大渡口区绿地路196号3幢17-3



估价对象周边



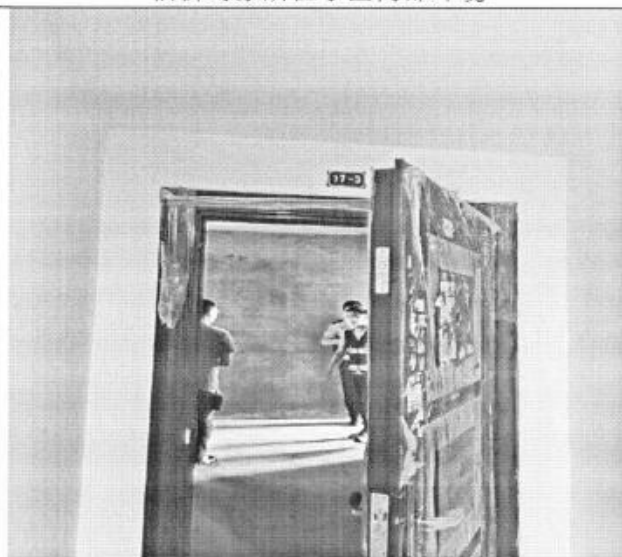
估价对象所在小区大门



估价对象所在小区内部环境



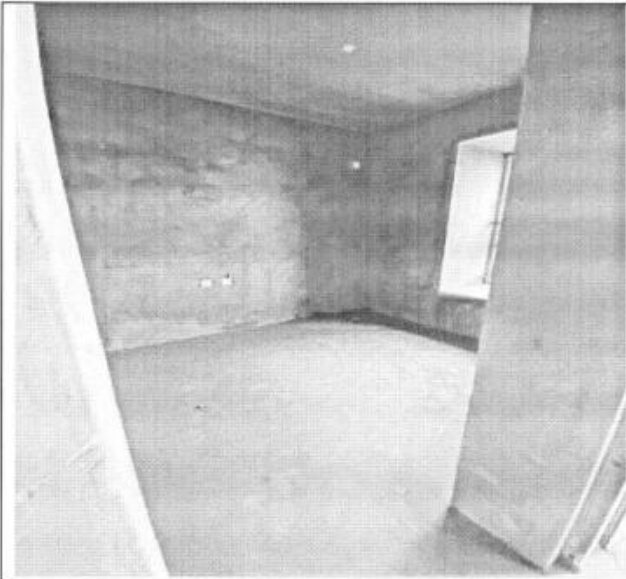
估价对象所在楼幢



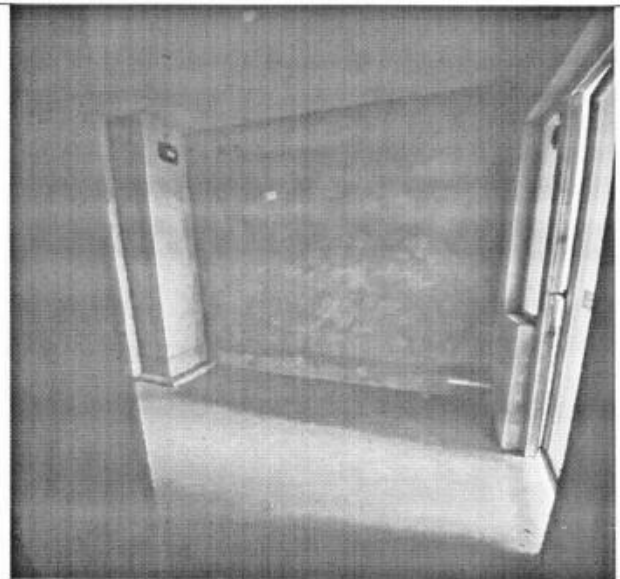
估价对象入户门



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象视野

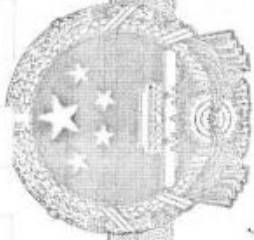
查勘日期：二〇二二年六月八日

估价对象位置图

委托人：重庆市合川区人民法院

坐落：大渡口区绿地路196号3幢17-3





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；可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

登记机关



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



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



发证机关(公章)

2021年5月28日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 20161027

姓名 / Full name

李

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5019980101

执业机构 / Employer

重庆国信资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-24

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00218406

姓名 / Full name

金

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020100049

执业机构 / Employer

重庆国信资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-13

持证人签名 / Bearer's signature