

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市大足区人民法院

地址：重庆市大足区棠香街道办事处北环二路东段 151 号

执行部门承办人：[REDACTED]

申请执行人：中国农业银行重庆大足支行 [REDACTED]

二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人：王启彬

住所：[REDACTED]

统一社会信用代码：915001036733755952

司法鉴定许可证证号：5001370；

鉴定业务范围：资产评估（综合 B 级）司法鉴定、土地评估（B 级）司法鉴定、房地产评估（二级）司法鉴定；

有效期限：2016 年 10 月 11 日至 2021 年 10 月 12 日；

颁证机关：重庆市司法局；

联系电话：[REDACTED]

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市大足区人民法院司法执行提供房地产市场价格参考。

四、估价对象

(一)估价对象状况

1. 估价对象范围

本次估价对象位于重庆市大足区智凤镇龙棠路 1 号绿地海棠湾小区 4 幢



19-8, 建筑面积为 96.40 平方米, 用途为成套住宅。估价范围包含房屋建筑及其应分摊的土地使用权面积。

2. 建筑物状况

估价对象位于重庆市大足区智凤镇龙棠路 1 号绿地海棠湾小区 4 幢 19-8, 建筑面积为 96.40 平方米, 套内建筑面积 75.15 平方米, 房屋用途为成套住宅, 户型为两室一厅一厨一卫带一院馆, 所在小区名为“绿地海棠湾”, 建成于约 2014 年, 钢混结构, 共 31 层, 本次估价对象位于第 19 层, 层高约 3 米, 朝南, 视野采光条件良好, 3 部电梯, 外墙刷漆, 铝合金窗, 入户防盗门, 室内为清水房。

3. 土地状况

估价对象的土地使用权面积为 3.11 平方米, 土地使用权类型为出让, 终止日期为 2082 年 3 月 22 日, 土地级别为大足区住宅 4 级, 土地形状较规则, 地势较平坦, 地质状况良好, 未见明显下沉, 开发程度为红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)、红线内“六通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整)。

4. 权益状况

权属状况: 估价房屋已经办理《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》, 购买人(权利人)为蔡小多。

他项权利情况: 已设定抵押登记。

查封情况: 查封。

租赁或占用情况: 无。

(二) 估价对象的区位条件

1. 位置条件

估价对象位于重庆市大足区智凤镇龙棠路 1 号绿地海棠湾小区 4 幢



19-8, 所在小区西临龙棠大道, 地处大足区较为中心地段, 位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象周边有龙棠大道、迎宾大道、二环南路、圣迹路等城市道路, 道路级别较高; 附近有“绿地海棠湾”公交车站, 有104、206等公交线路途经该区域, 距渝蓉高速入口约4公里, 交通条件较好。

3. 环境条件

估价对象所在区域为住宅聚集区, 周边汇聚了新城十二区、蓝湖国际、海棠香国、金科公园城、海棠国际、黔源蓝桥圣菲等成熟住宅社区, 居住建筑物成新度高, 居住档次较高; 周边有圣迹湖公园、海棠湖公园、大足区人民医院等, 区域内基础设施较完备, 公共配套设施较齐全。

五、价值时点

根据估价目的及现场勘查日期, 确定价值时点为2018年11月2日。

六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析, 本次估价确定估价结果的价值类型为公开市场价值。

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

在本次估价中, 估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定, 遵循房地产估价原则, 结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则:

1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。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、实践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。

2. 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，所谓依法，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。

3. 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5. 最高最佳使用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，估价对象最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应同时满足法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化四个条件。

八、估价依据



(一)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 全国人大常委会《关于司法鉴定管理问题的决定》；
6. 《司法鉴定程序通则》中华人民共和国司法部令第132号；
7. 重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定（试行）（2012年4月1日起施行）；
8. 《重庆市司法鉴定条例》重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31号公布；
9. 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）；
10. 重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局《关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法[2015]175号）；
11. 重庆市司法局关于进一步规范司法鉴定业务活动有关问题的通知（渝司办[2010]164号）；
12. 重庆市司法局关于进一步加强司法鉴定管理服务有关问题的通知（渝司办[2011]82号）。

(二)有关技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
2. 《城乡用地标准》CJJ-132-2009；
3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；



4. 《关于加快不动产司法评估的指导意见》渝地房评经发〔2018〕4号。

(三)估价委托人提供的相关资料

1. (2018)渝足法委评字第272号《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》；

2. 估价对象抵押合同、房屋买卖合同备登记案证明复印件。

(四)房地产估价机构自行搜集、掌握的相关资料

1. 估价对象区位状况；

2. 重庆房地产市场背景资料；

3. 其他相关资料。

九、估价方法

(一)本次采用的估价方法

房地产估价规范估价方法选用规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；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；估价对象可假定为独立的开发项目建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；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成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。按照本次估价目的和估价对象具体状况，采用比较法和收益法进行评估，理由如下：

目前估价对象所在区域房地产市场比较完善，有类似房屋的交易案例且较易获得，适宜采用比较法；估价对象所在区域有类似房屋的出租情况，市场客观租金较易获取，可以采用收益法；估价对象作为城市中心的住宅用房，一般情况下不宜采用成本法；估价对象为建成已投入使用的房地产，不具备开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法，因此本次评估采用收益法和比较法。

(二)估价技术路线



1. 收益法技术路线

(1)搜集与估价对象相似且在同一区域内的出租案例；

(2)对搜集的出租案例与估价对象进行比较、分析，确定估价对象的客观租金；

(3)根据估价对象房屋新旧程度及土地使用权期限，确定收益期；

(4)确定合理的报酬率和租金增长率，测算收益价值。

2. 比较法技术路线

(1)搜集与估价对象相似且在同一区域内的交易案例；

(2)对搜集的案例进行分析，剔除不正常的交易案例，选取最具可比性的三个交易案例；

(3)对选取的交易案例成交价格进行标准化处理，建立比较基础；

(4)对交易案例的交易情况、市场状况、房地产状况等因素进行比较，并对差异进行量化，进行修正或调整得到比较价值。

十、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，经对资料的认真分析，采用比较法和收益法测算估价对象于价值时点的价值为：

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象	总价（万元）	40.68	19.38	40.68
	单价（元/m ² ）	4220.00	2010.00	4220.00



姓名	注册号	签名	签名日期
王启彬	5020000054	王启彬	2018年11月6日
黄建伟	5020130004	黄建伟	2018年11月6日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查看期为2018年11月2日。

十三、估价作业期

二〇一八年十一月十日至二〇一八年十一月十六日。



重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人:



二〇一八年十一月六日

