

重庆国信资产评估有限公司

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证证号：5001242



声 明

- 1、委托方应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。若因委托方所提供的资料失实导致鉴定结论发生偏差，所产生的后果由委托方承担。
- 2、司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。本司法鉴定意见书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本司法鉴定意见书中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
- 4、我们与本司法鉴定意见书中的鉴定对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在鉴定过程中，鉴定人员恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和《房地产估价规范》的规定，并承担相应的责任。
- 5、司法鉴定意见书使用者在使用本司法鉴定意见书时应关注司法鉴定意见书中已载明的鉴定假设、特别事项说明和使用限制说明。
- 6、我们已于 2017 年 10 月 26 日对本司法鉴定意见书中的鉴定对象进行了实地查勘和核实。
- 7、使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：九龙坡区科园二路 137 号申基会展国际 A 座 27-1-4 号

邮政编码：400039

联系电话：023-86109758

重庆国信资产房地产土地评估有限公司对黄娟所有的位于沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1 成套住宅用途的 房地产司法鉴定意见

渝国评[2017]鉴第 033 号

一、基本情况

(一) 委托方：重庆市江北区人民法院

(二) 委托鉴定事项：对黄娟所有的位于沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1（建筑面积为 113.94 平方米，套内面积为 101.39 平方米）成套住宅用途的房地产司法鉴定意见。

1. 受理日期：2017 年 10 月 16 日。

2. 鉴定材料：《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》、《重庆市房地产权证》复印件。

3. 鉴定日期：2017 年 10 月 26 日至 2017 年 11 月 20 日

4. 鉴定地点：九龙坡区科园二路 137 号申基会展国际 A 座 27-1-4 号重庆国信资产房地产土地评估有限公司内。

5. 在场人员：欧建华、李文、唐静、吴敏等。

6. 鉴定对象：位于沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1（建筑面积为 113.94 平方米，套内面积为 101.39 平方米）成套住宅用途的房地产。

二、检案摘要

重庆国信资产房地产土地评估有限公司接受重庆市江北区人民法院的委托，因“唐静申请执行刘仕海、黄娟借款合同纠纷”一案的需要，根据《民事诉讼法》等规定，对黄娟所有的位于沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1 成套住宅用途的房地产司法鉴定。本公司司法鉴定人在按照

必要的鉴定程序对委托鉴定的房地产实施了实地查勘、核实，并进行了市场调查之后，对委托鉴定房地产在 2017 年 10 月 26 日所表现的市场价值作出了公允反映。现鉴定工作已经结束，特将鉴定结果摘要如下：

鉴定目的：为委托方司法鉴定提供价值参考

鉴定基准日：2017 年 10 月 26 日

价值类型：市场价值

鉴定单价：12180 元/平方米（建筑面积）、13687.74 元/平方米（套内面积）；

鉴定价值：138.78 万元，人民币大写：壹佰叁拾捌万柒仟捌佰元整。

三、鉴定过程

（一）鉴定依据

在本次房地产鉴定中，鉴定机构采用的鉴定依据如下：

1、法规依据

1.1 中华人民共和国建设部发布的《房地产估价规范》；

1.2 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国城市房地产管理法》；

1.3 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国土地管理法》；

1.4 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国物权法》；

1.5 渝国土房管〔2012〕305 号《重庆市国土房管局〈关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知〉》；

1.6 司法部关于印发《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书（示范文本）》的通知；

1.7 国家及地方有关房地产评估及司法鉴定的其它法律法规资料。

2、行为依据

2.1 委托方提供的《重庆市江北区人民法院司法评估委托书（2017）渝江法委评字第 495 号》。

3、产权依据

3.1 《重庆市房地产权证》复印件。

4、取价依据

4.1 《资产评估常用数据与参数手册》;

4.2 《重庆市地价指南》;

4.3 司法鉴定人员现场查勘获得的资料;

4.4 司法鉴定人员通过调查测算获取的资料;

4.5 委托方提供的有关资料。

(二) 鉴定程序

1、委托方对鉴定对象的情况介绍，确定鉴定基准日，拟定初步的鉴定方案;

2、收集相关资料，进行市场调查，选定鉴定方法;

3、分析相关资料，根据鉴定目的确定鉴定标准和鉴定方法;

4、到现场进行核实和查勘，对鉴定对象状况进行勘察、记录;

5、按照鉴定原则、鉴定标准和鉴定方法的要求，分析相关因素，测算相关参数，最终对鉴定对象的价值进行测算;

6、分析鉴定结论，撰写鉴定报告，内部复核，验证鉴定结果。

(三) 鉴定方法

根据鉴定目的和鉴定对象所处的地理位置，本次鉴定采用比较法。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。故适合采用以下公式进行测算：

鉴定对象鉴定价格=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。

四、分析说明

(一) 鉴定基准日

鉴定基准日为现场勘查之日，即 2017 年 10 月 26 日，本鉴定意见书

的一切取价标准均为鉴定基准日的价值标准。

（二）价值类型及定义

本次司法鉴定采用市场价值标准，即鉴定对象在市场上最可能形成的价值。

（三）鉴定对象与现状

1、鉴定对象：权属于黄娟所有的位于沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1 成套住宅用途的房地产。

2、鉴定对象现状

2.1 房产状况

坐落：沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1

房地产权证证号：104 房地证 2014 字第 04415 号

建筑面积：113.94 平方米

套内面积：101.39 平方米

建成时间：约 2013 年

建筑结构：钢筋混凝土

证载用途：成套住宅

实际用途：空置

层数：物理层 8（实际查勘位于第 8 层）

电梯情况：1 部

户型结构：三室两厅

层高：约 3 米

外墙：贴墙砖

内墙：涂料刷白

地面：水泥抹灰

顶棚：涂料刷白

物管：二级物管

门窗：入户为防盗门，塑钢窗

内部设施：水、电、通讯、闭路到户，消防设施齐全

使用、维护及保养状况：该房目前为为清水房

2.2 地产状况

坐落：沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1

房地产权证证号：104 房地证 2014 字第 04415 号

土地用途：城镇住宅用地

土地级别：重庆市住宅 6 级

共有土地使用权面积：2910 平方米

四至：西至重庆绕城高速、南至大学城北路

形状：较规则

地形地势：较平坦

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2059 年 12 月 24 日

开发程度：地块内上水、下水、电、气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

3、鉴定对象位置状况

3.1 沙坪坝区概况

沙坪坝区隶属重庆市，位于重庆市西南部，东滨嘉陵江与江北区、渝北区相邻，东南与渝中区接壤，东北与北碚区相连，南与九龙坡区相靠，西抵缙云山接璧山区，紧邻重庆市高新技术产业开发区和北部新区。幅员面积约 395.8 平方千米，约占重庆市总面积的 0.48%。沙坪坝区户籍人口 81.8 万人，户籍人口总户数达到 31.1 万户。其中非农业人口 71.6 万人，常住人口 113.39 万人，当年出生人口 9972 人，当年死亡人口 3538 人。

3.2 沙坪坝区经济发展及房地产市场分析

2016 年全年地区生产总值（GDP）786.0 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.3%。分产业看，第一产业实现增加值 5.9 亿元，比上年下降 2.3%；第二产业实现增加值 335.2 亿元，比上年增长 5.8%；第三产业实现增加值 444.9 亿元，比上年增长 14.0%。三次产业结构比为：0.7：42.6：56.7，产业结构为“三二一”。从三次产业对经济增长的贡献程度看：第一产业的贡献率为-0.2%；第二产业贡献率为 23.9%，拉动经济增长 2.5 个百分点，其中工业拉动经济增长 1.8 个百分点；第三产业贡献率为 76.3%，拉动经济增长 7.8 个百分点。全年物价水平相对温和，城市居民消费价格指数（CPI）基本稳定，比上年上涨 1.8%。其中食品烟酒上涨 3.6%，衣着上涨 2.4%，居住上涨 1.1%，生活用品及服务上涨 0.6%，交通和通信上涨 0.6%，教育文化和娱乐下降 0.5%，医疗保健上涨 1.8%，其他用品和

服务上涨 2.6%。工业生产者出厂价格指数 98.6%，工业生产者购进价格指数 98.4%。房地产业实现增加值 22.9 亿元，比上年增长 0.7%；房地产开发投资项目数 109 个，完成投资 264.2 亿元，比上年增长 2.0%；商品房施工面积 1813.4 万平方米，与上年持平；商品房销售面积 269.6 万平方米，比上年下降 2.1%；商品房销售额 172.1 亿元，比上年增长 24.8%；房屋竣工面积 409.6 万平方米，比上年增长 99.2%。

3.3 鉴定对象区域因素描述

鉴定对象位于沙坪坝区大学城北路 94 号附 57 号 7-1，临大学城北路，距大学城熙街约 1.4 公里，距大学城中央公园约 1.5 公里，区位条件较好。周边有龙湖 U 城、师大苑等住宅，有龙湖 U 城·天街、永辉超市、屈臣氏、皮肤科整形美容科源自新桥医院、重庆大学医院、重庆师范大学附属实验小学、四川美术学院虎溪校区、重庆师范大学大学城校区、中国民生银行、重庆市沙坪坝融兴村镇银行大学城支行等配套设施，区域内人流量、车流量较大，出行较便捷。距轨道交通 1 号线尖顶坡站约 300 米，距轨道尖顶坡公交站约 230 米，距大学城西路 1 站公交站约 460 米，有 449 路、474 路、498 路等多路公交车经过该区域，交通条件较好。

（四）鉴定假设

- 1、假设鉴定对象产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。
- 2、假设鉴定对象在鉴定基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场价格保持相对稳定。
- 3、假设鉴定对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够按照鉴定基准日的使用用途正常持续使用，本身无质量和结构缺陷。
- 4、假设委托方提供全部资料属实，没有瑕疵。
- 5、假设本次鉴定的全部资产均为合法形成，真实有效，无任何虚假成分的情况下，以现有住宅业态持续使用为前提条件。
- 6、假设鉴定对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

7、假设鉴定对象所涉及的资产无附带影响其价值的负债限制和权利瑕疵。

（五）特别事项说明

1、根据现场相关人员介绍，本次鉴定对象截止鉴定基准日已设定抵押，请本司法鉴定意见书使用者予以关注。

2、本次所得出的鉴定对象价值由以上建筑面积及其分摊土地使用权面积两部分权益价值组成，不含装饰装修价值。

3、本次鉴定房地产的建筑面积等资料由委托方提供，委托方对本公司提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。鉴定人员仅对本鉴定意见书的操作程序和采用方法负责。

4、如发现本鉴定意见书内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。否则鉴定意见书误差部分无效。

5、委托方收到司法鉴定意见书次日起十五日内如对本司法鉴定意见书及收费有异议，应书面提出，逾期未提出书面异议，则视为认可。

6、本司法鉴定意见书有效期自鉴定基准日起壹年内有效，即 2017 年 10 月 26 日至 2018 年 10 月 25 日。

（六）司法鉴定意见书使用限制说明

1、鉴定结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本鉴定意见书鉴定结果是根据鉴定原则和鉴定目的确定的鉴定对象在鉴定基准日的公开市场价值，仅作为委托方司法鉴定提供价值参考，不得用于其他目的。

3、本鉴定结果自鉴定基准日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动会对鉴定结果产生重大影响，须委托本公司重新鉴定。

4、除非另有委托，我们不承担对鉴定对象的结构和建筑质量进行鉴定的责任，只进行了一般性的勘察，因此不能确定鉴定对象没有残损。

五、鉴定意见

鉴定单价：12180 元/平方米（建筑面积）、13687.74 元/平方米（套内面积）；

鉴定价值：138.78 万元，人民币大写：壹佰叁拾捌万柒仟捌佰元整。

本司法鉴定意见书只能用于其载明的鉴定目的和用途，本鉴定结论仅供委托方及其本司法鉴定意见书指定的其他鉴定意见书使用者使用。未经委托方及鉴定机构的许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。司法鉴定意见书使用者应当关注本司法鉴定意见书中已载明的鉴定假设、特别事项说明和使用限制，并注意这些因素对本司法鉴定意见书结果的影响。

以上鉴定结论摘自司法鉴定意见书，欲了解本鉴定项目的全面情况，应认真阅读司法鉴定意见书全文。

六、司法鉴定人签字、鉴定机构盖章

司法鉴定人：

司法鉴定人执业证号：5007072512

司法鉴定人：

司法鉴定人执业证号：5001041927



重庆国信资产房地产土地评估有限公司

二〇一七年十一月二十日