

CHONGQING
baichen
REALTY APPRAISAL

Appraisal report



Appraisal report

Chongqing baichen

估价报告书

重庆百臣土地房地产评估有限公司
CHONGQING BAICHEN LAND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

<http://www.cqbaichen.com>

致估价委托人函

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：重庆百臣房估（2017）字第（司法）11号

估价项目名称：位于重庆市涪陵区白涛镇江西生活区三区 7

幢 2-3-1 住宅司法鉴定房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆百臣土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：唐 尔（注册号：5020040101）

申光瑜（注册号：5020090025）

估价报告出具日期：二〇一七年五月十一日

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵方（以下称估价委托人）委托，我公司根据国家有关法律、法规和
政策要求，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的操作程序，根据为
委托人提供估价对象市场价值参考而评估房地产市场价值的估价目的，遵循
估价原则，选用比较法，对李荣拥有的位于重庆市涪陵区白涛镇江西生活区
三区 7 幢 2-3-1，建筑面积为 43.07 平方米的住宅市场价值进行了评估，确
定估价对象在 2017 年 5 月 4 日的估价结果为：

建面单价：1100 元/平方米

房地产总价：4.74 万元

大写：人民币肆万柒仟肆佰元整

特别提示：贵方在使用本报告时，务请注意本估价报告中的假设和限制
条件，且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容不能成为有效
的估价报告。

此致

估价机构法定代表人：

唐尔

重庆百臣土地房地产评估有限公司

二〇一七年五月十一日

估 价 师 声 明

目 录

注册师声明.....	1
注册师受和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
附件.....	14
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象现状照片	
3、《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》复印件	
4、《涪陵区房地产转移登记申请书》复印件	
5、原《房屋所有权证》(涪房权证 303 字第 2006915 号)、《国有土地使用证》(涪国用 2002 字第 013834 号)	
6、本公司《营业执照》复印件	
7、本公司《房地产估价机构资质证书》复印件	
8、本公司《司法鉴定许可证》复印件	
9、房地产估价师《注册证书》复印件	
10、房地产估价师《司法鉴定资格证书》复印件	

估价师声明

郑重声明:

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
3. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。
4. 我们与本估价报告中估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等进行分析，得出意见和结论，撰写本估价报告。
6. 估价人员于2017年5月4日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于房屋的外观和使用情况，估价人员不对建筑质量进行调查，不对未暴露或难于接触部分进行检验和评价。
7. 除参与本次估价的估价人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得作其他任何用途。估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，亦不得见诸公开媒体。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
9. 使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。
10. 本估价报告由重庆百臣土地房地产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师：唐 尔

注册房地产估价师：申光瑜

估价假设和限制条件

本报告书遵从以下的假设和限制条件，委托人及相关当事人在使用本报告书时应予以重视并慎重使用本报告书：

一、假设条件

1、当前房地产市场的假设

- (1) 房地产市场为公开、公平、公正的市场。
- (2) 房地产市场的供应关系、市场结构保持稳定，房地产政策不发生重变化或实质性改变。
- (3) 房地产市场中的交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (4) 房地产交易中没有特殊情况促使交易各方主观加价或降价交易。

2、有关估价对象的假设

- (1) 委托人提供的估价对象相关资料合法、完整、有效。
- (2) 估价对象处于正常使用状态，并能自由在市场上出售。
- (3) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测试和实验，本次估价假设其无基础和结构等方面的重大质量问题。
- (4) 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- (5) 委托方未能提供房地产权属证书，也未能在涪陵区房交所查询到该房屋的产权信息，房地产权属状况存在“瑕疵”。委托方委托评估其合法产权条件下的市场价值，即“干净”的房地产市场价值，故本次估价假设估价对象具有合法产权，不存在拖欠取得合法产权应支付的相关费用及税金。
- (6) 本次评估目的是为重庆市涪陵区人民法院了解委估房地产市场价值

本次评估结果不考虑他项权利对估价对象价值的影响。

本次估价委托人未提供估价对象权属证书，根据委托人提供的《房地产权证》（涪房权证 303 字第 2006915 号）、《国有土地使用证》（涪国用字第 013834 号）以及《涪陵区房地产转移登记申请书》可知，估价对象权利人为李荣，假设估价对象在产权转移过程中建筑面积、土地面积、土地使用权类型等未发生改变，本次估价以原权属登记书记载信息为依据对估价对象价值进行评估。

三、估价方法运用的假设

- (1) 可比实例所对应的房地产市场为公开、公平、公正、稳定的市场。
- (2) 可比实例无基础和结构等方面的重大质量问题。
- (3) 估价对象及可比实例均未拖欠为取得合法产权而应交纳的相关费用。

二、限制条件

1、报告使用的限制条件

(1) 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供委托人进行司法鉴定时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

(2) 本估价报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供。本估价报告的全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告按既定估价目的提供委托人，但必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本

公司不承担责任。

(4) 未经本公司签章或无本公司注册房地产估价师签名的估价报告，以及估价报告的复印件一律无效，本公司对使用无效报告而产生的后果不承担责任。

(5) 本估价报告自完成之日起一年内使用方为有效。

2、估价结果的限制条件

(1) 本次估价结果为满足全部假设条件下的公开市场价值。

(2) 本次估价结果是在满足报告中价值定义所设定条件下的房地产价值。若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

(3) 本次估价结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常公允反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势、市场供需关系发生变化以及遇上自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

(4) 本次估价仅对估价对象不动产部分（包含由估价师确认的建筑物、土地及附属配套设施）进行评估，不含动产部分。

(5) 本次估价结果未考虑未来处置风险，它既不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格，也不代表未来处置时的实际变现价格。

(6) 若双方当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后 10 日内以书面形式向人民法院提出。

3、其他条件

(1) 本公司及估价人员对委托人提供的相关资料仅作一般辨识，不承担鉴定责任。因委托人提供的资料失真而产生的后果，本公司及估价人员不承担责任。

(2) 本公司没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此，估价人员

对评估对象作一般性的查看，没有进行结构测试和隐蔽部分的查勘，不能确定房屋有没有缺陷。

(3) 本报告及相关部分的解释权属重庆百臣土地房地产评估有限公司。

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

评估机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

房地产估价结果报告

一、委托委托人

重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣土地房地产评估有限公司

法定代表人：唐尔

机构地址：重庆市江北区建新西路 4 号 19-7、8、9 号

资质等级：二级

资质证书号：渝房评准字（2014）第 2-019 号

联系电话：023-86798617 86798612

传真：023-67874016 67874026 86798627 86798628

三、估价目的

为委托人提供估价对象市场价值参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》[(2017)涪法委评字第 41 号]，确定本次估价范围为位于重庆市涪陵区白涛镇江西生活区三区 7 幢 2-3-1，建筑面积为 43.07 平方米的住宅。

（二）估价对象实物状况

估价机构：重庆百臣土地房地产评估有限公司

联系电话：023-86798612 86798617

传 真：023-67874016 67874026 67748324 67748334

1、土地状况描述

坐落：重庆市涪陵区白涛建峰生活区3区7栋2-3-1；

用途：住宅用地；

土地级别：涪陵区住宅用地6级；

土地使用权类型：划拨；

共有土地使用权面积：613.53平方米；

分摊土地使用权面积：8.91平方米；

形状：不规则多边形；

地势：有一定坡度；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，
受洪涝灾害概率小；

基础设施完备程度：路、水、电、气、通讯等基础设施完备；

土地平整程度：场地平整；

规划限制条件：无特殊限制条件；

土地利用状况：已建成多层住宅楼。

2、建筑物状况描述

(1) 所在建筑整体状况：

名称：建峰化工厂家属楼；

建成时间：根据当地居民介绍约为1972年；

建筑结构：混合结构；

建筑形态：多层住宅楼；

总层数：共5层；

设施设备：水、电、气、闭路、通讯、宽带通；

物业管理：厂区物业管理；

外部装修：红砖，部分抹灰。

(2) 估价对象状况：

坐落：重庆市涪陵区白涛镇江西生活区三区7幢2-3-1；

房屋用途：住宅；

建筑面积：43.07平方米；

所在楼层：第3层；

建筑层高：约2.8米；

户型结构：两室一厅一厨一卫；

内部装修：门：进户防盗门、室内木门；窗：塑钢玻璃窗；内墙：客厅、卧室涂料刷白；地面：客厅、卧室铺地砖；天棚：涂料刷白；厨卫：瓷砖满墙，铺地砖，扣板吊顶；

朝向：朝道路；

采光、通风状况：良好；

配套设施：水、电、气、闭路、通讯、宽带通；

维护保养状况：维护保养一般，无明显破损状况；

利用现状：权利人父母居住。

(三) 估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

(1) 房地产权利人：李荣；

(2) 土地使用权类型：划拨；

2、他项权利情况

至价值时点，估价对象无他项权利记载。

（四）估价对象区位状况

1. 位置条件

估价对象坐落于重庆市涪陵区白涛镇江西生活区三区 7 幢 2-3-1，位于涪陵建峰化工厂家属区内，周边均为老式住宅区，距离交通主干道约 700 米，位置条件较差。

2. 交通条件

估价对象通过建峰北路与建峰东路主干道相连接，距离柏涛办事处公交车站约 700 米，有 208 路公交车线路经过并停靠，出行条件一般。

3. 公共设施

该区域为涪陵区建峰化工厂家属区，周边均为老式员工住宅楼，附近有建峰医院、建峰小学、涪陵第七中学、建设银行、中国银行、重庆农村商业银行等，公共配套设施和生活配套设施较完善。

4. 基础设施

估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（即通上水、通下水、通电、通气、通路、通通讯）。

5. 环境条件

估价对象周边为老式住宅区，空气质量和绿化环境较好。

五、价值时点

实地查勘工作于 2017 年 5 月 4 日完成，故价值时点为 2017 年 5 月 4 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；本次估价的房

置为该房地产在价值时点出让方式下的国有土地使用权价格、房屋所属设备设施价格，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

估价原则

本次估价中估价人员主要遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循

估价原则：

- 1、合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；
- 2、最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用；
- 3、替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、可替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致；
- 4、价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对估价对象的房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准；
- 5、公平原则：估价结果涉及多方当事人利益，估价人员站在中立的立场，评估其客观合理价格。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 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、《司法鉴定程序通则》
- 6、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

(二) 技术规范:

- 1、《房地产估价规范》
- 2、《房地产估价基本术语标准》
- 3、《房地产估价报告评审标准》

(三) 估价委托人提供的资料:

- 1、《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》[(2017)涪法委评字第41号]
- 2、估价对象相关权属证明资料复印件

(四) 估价人员现场勘察、搜集、整理的资料:

- 1、估价人员调查估价对象周边同类房地产场所取得的资料
- 2、估价人员收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后，决定采用比较法对估价对象市场价值进行评估。

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

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，其基本公式为：

$$\text{房地产价值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \\ \times \text{房地产状况调整系数}$$

十、估价结果

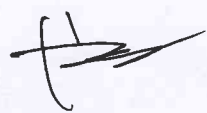

估价人员根据为委托人了解委估房地产公开市场价值提供参考的估价目
 的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进
 行实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，
 运用比较法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在2017年5
 月4日的估价结果为：

建面单价：1100元/平方米

房地产总价：4.74万元

大写：人民币肆万柒仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐 尔	5020040101		2017年5月11日
申光瑜	5020090025		2017年5月11日

十二、实地查勘期

2017年5月4日

附件

三、估价作业期

2017年5月4日至2017年5月11日

重庆百臣土地房地产评估有限公司

二〇一七年五月十一日



1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现状照片
3. 《涪陵区不动产登记申请书》复印件
4. 《房屋所有权证》（房屋权证 2013 字第 2006915 号）、《国有土地
使用权证》（渝地用 2002 字第 0129 号）复印件
5. 本公司《营业执照》复印件
6. 本公司《房地产估价机构资质证书》复印件
7. 本公司《司法鉴定许可证》复印件
8. 房地产估价师《注册证书》复印件
9. 房地产估价师《司法鉴定资质证书》复印件