

房地产估价报告

估价报告编号：重金翰评鉴字【2018】第 0136 号

估价项目名称：长寿区黄桷路 8 号 2 幢 1 单元 2-3 的住宅用房房地产
市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市长寿区人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：聂晓华（注册号：5020060020）

谭钦海（注册号：5019970023）

估价报告出具日期：二〇一八年八月二十五日

目 录

估 价 师 声 明	1
估 价 假 设 和 限 制 条 件	2
估 价 结 果 报 告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象概况	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师签名	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 我们对估价所依据的估价对象产权权属、建筑面积、用途等资料进行了核查,对权属资料与相关部门进行查询核对,假定其合法、真实、准确、完整。对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。假设估价对象无结构缺陷等重大质量问题、无安全、环境污染等不利因素。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易等对价值的影响。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 估价人员于二〇一八年八月十五日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况等,并未对估价对象建筑物基础、房屋结构等的测量和实验,对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备等,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无机构进行鉴定、检测的情况下,假设其建筑物基础、房屋结构等方面无重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准,估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

(一) 估价对象权属资料未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地调查了解,估价对象房屋建成年代约为 2002 年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(二) 本次估价对象由委托方及相关方现场指认,若与实际不符,应重新查勘和评估。

三、背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、抵押、租赁等或经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、报告使用的限制条件

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。即估价目的在报告提交后一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（二）本估价报告应按照估价委托目的和约定条件使用，不得用作其它用途，因使用不当造成的一切后果与本估价机构无关。

（三）本报告仅为委托人使用，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和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

估价对象概况

（一）估价对象范围

本次估价对象为权属于刘红元的位于长寿区黄桷路8号2幢1单元2-3的住宅用房地产,建筑面积为133.40平方米及其应分摊的出让土地使用权面积为17.84平方米,包含室内装修。估价对象详见下表:

估价对象	座落	房地产权属证号	权利人	证载用途	建筑面积(m ²)	备注
1	长寿区黄桷路8号2幢1单元2-3	206房地证2009字第01748号	刘红元	住宅	133.40	含室内装修

（二）估价对象实物状况

1. 建筑物状况

（1）估价对象所在小区状况

估价对象所在小区为帝豪花苑,约2002年建成,帝豪花总户数约为126户,总栋数2栋,容积率为1.85左右,绿化率为30%。

（2）估价对象所在大楼概况

估价对象所在大楼为长寿区黄桷路8号2幢1单元2-3,外墙铺贴墙砖,建成时间约为2002年。大楼共计8层,一层4户,楼梯房,该楼消防通讯等设备设施齐备,维护保养一般。

（3）估价对象自身情况

坐落:长寿区黄桷路8号2幢1单元2-3;

新旧程度:约8成新;

建筑结构:混合结构;

房屋用途:住宅;

所在楼层:第2层;

建筑面积:133.40平方米;

套内面积:120.09平方米;

层高:约3米;

户型:三室两厅两卫一厨一阳台(错层);

装饰装修:入户防盗门。

客厅:地面铺贴地砖,墙面刷白,天棚木工板吊顶;

卧室：地面铺贴木地板，墙面刷白，天棚刷白；
卫生间：地面铺贴地砖，墙面铺贴墙砖，天棚铝扣板吊顶；
厨房：地面铺贴地砖，墙面铺贴墙砖，天棚铝扣板吊顶；
阳台：地面铺贴地砖，墙面铺贴墙砖，天棚刷白。

该房维护保养一般。

2. 土地状况

权利人：刘 XX；

坐落：长寿区黄桷路 8 号 2 幢 1 单元 2-3；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2050 年 08 月 03 日；

四至：四至均至小区；

土地用途：住宅用地；

土地级别：住宅 2 级；

土地使用权面积：17.84 平方米；

共有使用权面积：1108.70 平方米；

土地开发程度：土地开发程度宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯、场地平整）。

土地形状：较规则；

地势：有一定坡度；

土地利用状况：地上为帝豪花苑 2 幢。

（三）权益状况

（1）土地使用权及房屋所有权

估价对象的土地所有权属于国家所有，土地使用权和房屋所有权属于刘红元所有，并办理了《房地产权证》，证号为 206 房地证 2009 字第 01748 号。

（2）他项权利

根据《重庆市长寿区不动产档案馆档案查询结果》，估价对象存在抵押状况、查封状况。

（四）区位状况

1. 位置状况

估价对象位于长寿区黄桷路8号2幢1单元。长寿区，隶属重庆市。长寿区位于重庆市主城东北隅，地跨长江南北，东南接壤涪陵区，西南与渝北区、巴南区为邻，东北接垫江县，西北与四川省邻水县相接。距重庆主城区50余千米，距重庆江北国际机场仅40分钟车程。

估价对象位于长寿区黄桷路8号2幢1单元2-3，小区附近有协信购物广场、新世纪百货长寿店、永辉超市、鑫斛药莊等商业项目，北邻黄东街，西、南邻三峡路，东靠小区空地，地理环境一般，交通较为便利。区域产业性质以商业及住宅为主，地理位置一般。

2. 交通条件

估价对象距黄桷雅居公交站约200m，有长寿106路环1、长寿106路环2、长寿107路、长寿201路、长寿202路等公交车经过，公交便捷度较好。估价对象距离长寿站高铁站约11.3km，距长寿凤城车站约800m，距长寿汽车客运总站约900m，区域对外交通条件较好。交通便捷程度较好，通达度较好。

3. 基础设施条件

区域内已实现通路、供水、排水、通电、通电信，供水保证度和供电保证度均达到95%以上，区域基础设施完备。

4. 环境条件

该区域内有黄桷湾游园等绿地，绿化率一般，空气质量一般，噪音污染一般，人文环境一般，环境质量综合评价一般。

5. 居住聚集度

估价对象位于帝豪花苑小区内，周围有黄桷逸景、云顶香榭、西城花园、龙凤花园等商业住宅小区，区域内居住聚集度较好。

6. 公共服务配套

估价对象所在区域有长寿一中、第二实验小学、长寿区第三实验小学、重庆市长寿师范学校、长寿实验中学等教育配套。区域内有惠民超市、永辉超市、协信购物广场、新世纪百货长寿商都、重庆市农村商业银行（黄桷路分理处）、中国建设银行（黄桷路分理处）、中国工商银行（长寿黄桷湾支行）等生活配套；区域内有重庆市长寿区人民医院、重庆长寿张勇中医骨科医院、恒济医院等医疗配套，周边公

共配套完善度较好。

五、价值时点

本次估价价值时点为二〇一八年八月十五日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，市场价值是房地产在同一市场上最有可能形成的价值体现。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则，具体遵循以下估价原则：

（一）客观、独立、公正原则

站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估价值与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

本次估价的主要依据有：

（一）相关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 中华人民共和国司法部令 132 号《司法鉴定程序通则》；
9. 渝司发（2015）175 号《关于推进司法鉴定工作的若干意见》。

（二）估价技术标准、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》；
2. 估价对象《房地产权证》（复印件）；
3. 估价对象《重庆市长寿区不动产档案馆档案查询结果》；

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 实地查勘、记录和影像资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况，同类房地产市场交易资料；
3. 重庆市房地产市场信息；
4. 估价机构及人员掌握的其它有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，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。经综合分析，本次评估估价对象采用比较法进行估价。

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。

十、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 15 日的房地产市场价值为：47.49 万元，大写（人民币）：肆拾柒万肆仟玖佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	座落	房地产权属证号	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	长寿区黄桷路 8 号 2 幢 1 单元 2-3	206 房地证 2009 字 第 01748 号	刘红元	133.40	3560	47.49

十一、注册房地产估价师签名

姓 名	注册号	签 名	签名日期
聂晓华	5020060020		
谭钦海	5019970023		

十二、实地查勘期

二〇一八年八月十五日。

十三、估价作业期

二〇一八年八月七日至二〇一八年八月二十五日。