

重庆龙源资产房地产土地评估有限公司

CHONG QING LONG YUAN PROPERTY, REAL ESTATE AND LAND VALUATION CO. LTD.

龙源（2018）司鉴字第 005 号

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：5001381

声 明

1. 司法鉴定机构和司法鉴定人根据法律、法规和规章的规定，按照鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行鉴定并出具鉴定意见，不受任何个人或者组织的非法干预。
2. 司法鉴定意见书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，司法鉴定机构和司法鉴定人无权干涉。
3. 使用司法鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。
4. 鉴定意见属于鉴定人的专业意见。当事人对鉴定意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

地 址：江北区建新西路2号特（邮政编码：400026）

联系电话：（023）67757751

重庆龙源资产房地产土地评估有限公司

司法鉴定意见书

编号:龙源(2018)司鉴字第005号

一、基本情况

委托人:重庆市铜梁区人民法院(以下简称铜梁法院)

委托鉴定事项:

对张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道518号15幢2-6-2房屋的市场价值进行评估。

受理日期:2018年4月10日

鉴定材料:

1.2018年4月10日铜梁法院出具的(2018)渝铜法委评字第046号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》。

2.铜梁法院提供的《申请书》、《授权委托书》、渝(2016)铜梁区不动产权第000725419号《不动产权证书》、(209字第201311140220147号)《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》等资料。

鉴定日期:2018年4月10日至2018年4月28日

鉴定地点:重庆龙源资产房地产土地评估有限公司

在场人员:重庆龙源资产房地产土地评估有限公司、申请人及铜梁区人民法院有关人员。

被鉴定对象:张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道518号15幢2-6-2房屋。

二、基本案情

本次评估鉴定由铜梁法院委托。铜梁法院受理重庆三峡银行铜梁支行与张大勇借款合同纠纷一案中，需要对张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道518号15幢2-6-2房屋的市场价值进行司法评估。

三、资料摘要

根据2018年4月10日铜梁法院出具的(2018)渝铜法委评字第046号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》，申请人重庆三峡银行铜梁支行要求对张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道518号15幢2-6-2房屋一套的市场价值进行评估，基准日为现场勘验日，价值类型为市场价值。根据委托方提供的(渝(2016)铜梁区不动产权第000725419号)《不动产权证书》复印件记载：权利人：张大勇；坐落：铜梁区东城街道办事处学府大道518号15幢2-6-2；土地使用权类型：出让；用途：城镇住宅用地/成套住宅；房屋建筑面积：116.78平方米；套内建筑面积：99.07平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构。

四、检验过程

1. 根据2018年4月10日铜梁法院出具的(2018)渝铜法委评字第046号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》；铜梁法院提供的《申请书》、《授权委托书》、渝(2016)铜梁区不动产权第000725419号《不动产权证书》、(209字第201311140220147号)《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》等资料，确定委托事项及评估对象。

2. 选定评估中的法律法规依据

- (1) 财政部《资产评估准则——基本准则》；
- (2) 司法部《司法鉴定程序通则》(试行)；
- (3) 《重庆市司法鉴定条例》；

3. 确定取价依据

评估机构收集的与本次委估资产相关的询价资料和参数资料。

4. 确定评估方法

根据评估目的及评估对象的实际情况，对委托评估鉴定范围内的资产采用比较法进行评估。

5. 分析得出结论

根据选取的估价方法计算结果，并结合相关资料和估价人员经验，分析确定评估对象的价值。

五、分析说明

1. 鉴定范围和鉴定内容

(1) 鉴定范围

本次司法评估范围为位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道 518 号 15 幢 2-6-2 房屋的市场价值。

(2) 鉴定内容

本次司法鉴定内容为张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道 518 号 15 幢 2-6-2 房屋；房屋建筑面积 116.78 平方米，清水房。

2. 鉴定基准日：2018 年 4 月 25 日。

3. 评估鉴定对象简介

根据委托方提供的（渝（2016）铜梁区不动产权第 000725419 号）《不动产权证书》复印件记载：权利人：张大勇；证件名称及号码（个人身份证）：
用途：城镇住宅用地/成套住宅；房屋建筑面积：116.78 平方米；套内建筑面积：99.07 平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构。土地使用权终止日期：2062 年 06 月 06 日；所在楼层（名义层）：6 层。

4. 评估鉴定思路

(1) 根据 2018 年 4 月 10 日铜梁法院出具的 (2018) 渝铜法委评字第 046 号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》、《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》；铜梁法院提供的《申请书》、《授权委托书》、渝 (2016) 铜梁区不动产权第 000725419 号《不动产权证书》、(209 字第 201311140220147 号)《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》等资料，确定委托事项及评估对象。

(2) 根据评估人员收集的资料，结合具体的实际情况决定对委估对象采用比较法进行评估。

基本原理：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。

其计算公式为：

比准价格=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

(3) 根据比较法评估方法的测算结果，结合估价对象实际情况，确定委估对象的市场价值。

六、鉴定意见

经鉴定，张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道 518 号 15 幢 2-6-2 房屋的市场价值为：人民币 531,300.00 大写：人民币伍拾叁万壹仟叁佰元整。

上述评估结论为正常交易的市场价值，不包含第二次交易过程中可能存在的增值税、个人所得税、土地增值税、印花税、城市维护建设税、契税、教育费附加及过户费等相关税费。

七、其他事项说明:

1. 根据《重庆市铜梁区人民法院司法评估登记表》，本次评估对象的抵押权人为重庆三峡银行股份有限公司铜梁支行。本次评估结果系根据委托方要求，对张大勇所有的位于重庆市铜梁区东城街道办事处学府大道 518 号 15 幢 2-6-2 房地产在 2018 年 4 月 25 日的市场价值进行估价，未考虑标的物存在权利瑕疵对评估结果的影响。

2. 本次评估对象的房屋建筑面积依据重庆市铜梁区人民法院提供的 (2016) 铜梁区不动产权第 000725419 号《不动产权证书》记载 116.78 平方米确定，如本次评估采用的上述数据与实际情况存在差异，应对本评估结论作相应的调整，或另行聘请评估机构重新评估鉴定。

司法鉴定人签名:

《司法鉴定人执业证》号: 5007072581

司法鉴定人签名:

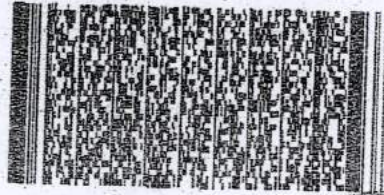
《司法鉴定人执业证》号: 5001040719

二〇一八年四月二十八日

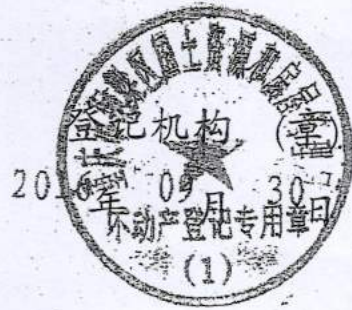


附送：

- (1) 《重庆市铜梁区人民法院评估委托书》复印件；
- (2) 《重庆市铜梁区人民法院司法评估登记表》复印件；
- (3) (渝(2016)铜梁区不动产权第000725419号)《不动产权证书》复印件；
- (4) 委托鉴定标的物照片(现场勘查日)；
- (4) 参加本次鉴定人资格证书(复印件)；
- (5) 鉴定机构营业执照及相关资格证书(复印件)。



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50000093773

渝 (2016) 铜梁区 不动产权第 000725419 号

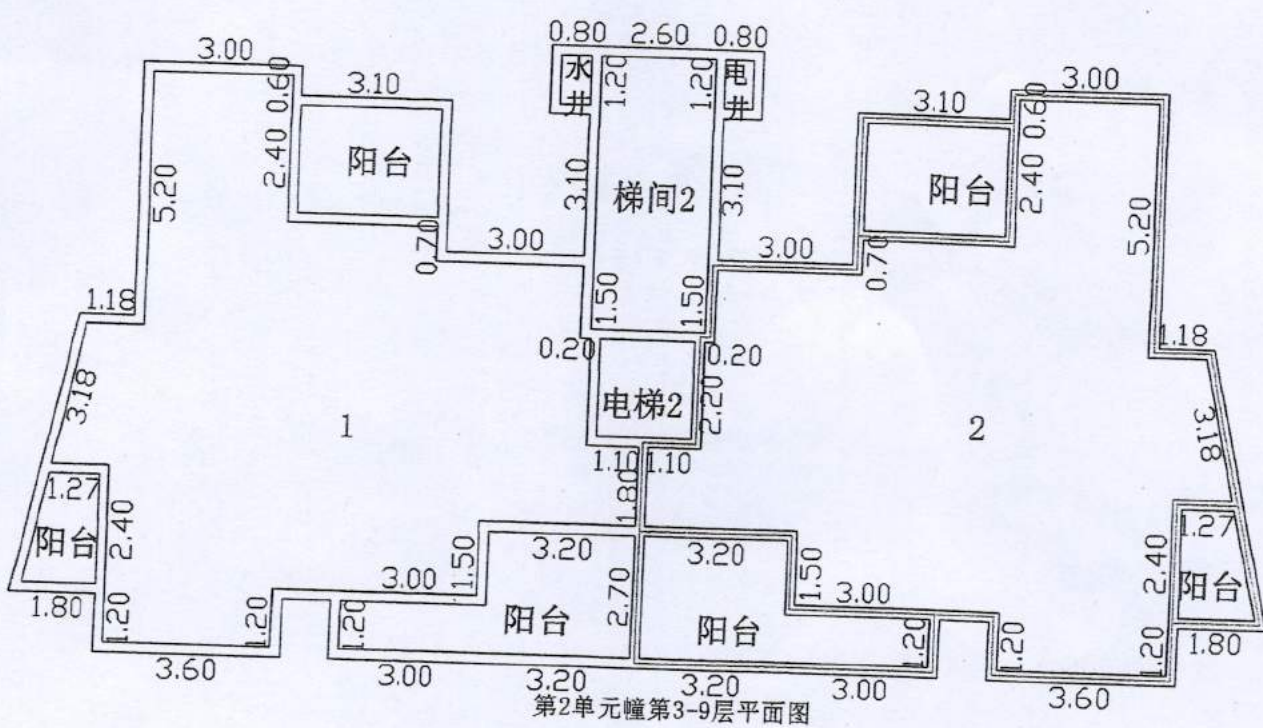
权利人	张大勇
共有情况	单独所有
坐落	铜梁区东城街道办事处学府大道518号15幢2-6-2
不动产单元号	500224 002230 GB00009 F00070034
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 72011 m ² /房屋建筑面积 116.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2062年06月06日 止
权利其他状况	权利人身份证: [REDACTED] 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积(套内面积): 99.07平方米; 所在楼层(名义层): 6层; 业务编号: 201608030220173



附图页

房屋编号	F00070034	建筑面积	116.78
------	-----------	------	--------

单位: m.m²

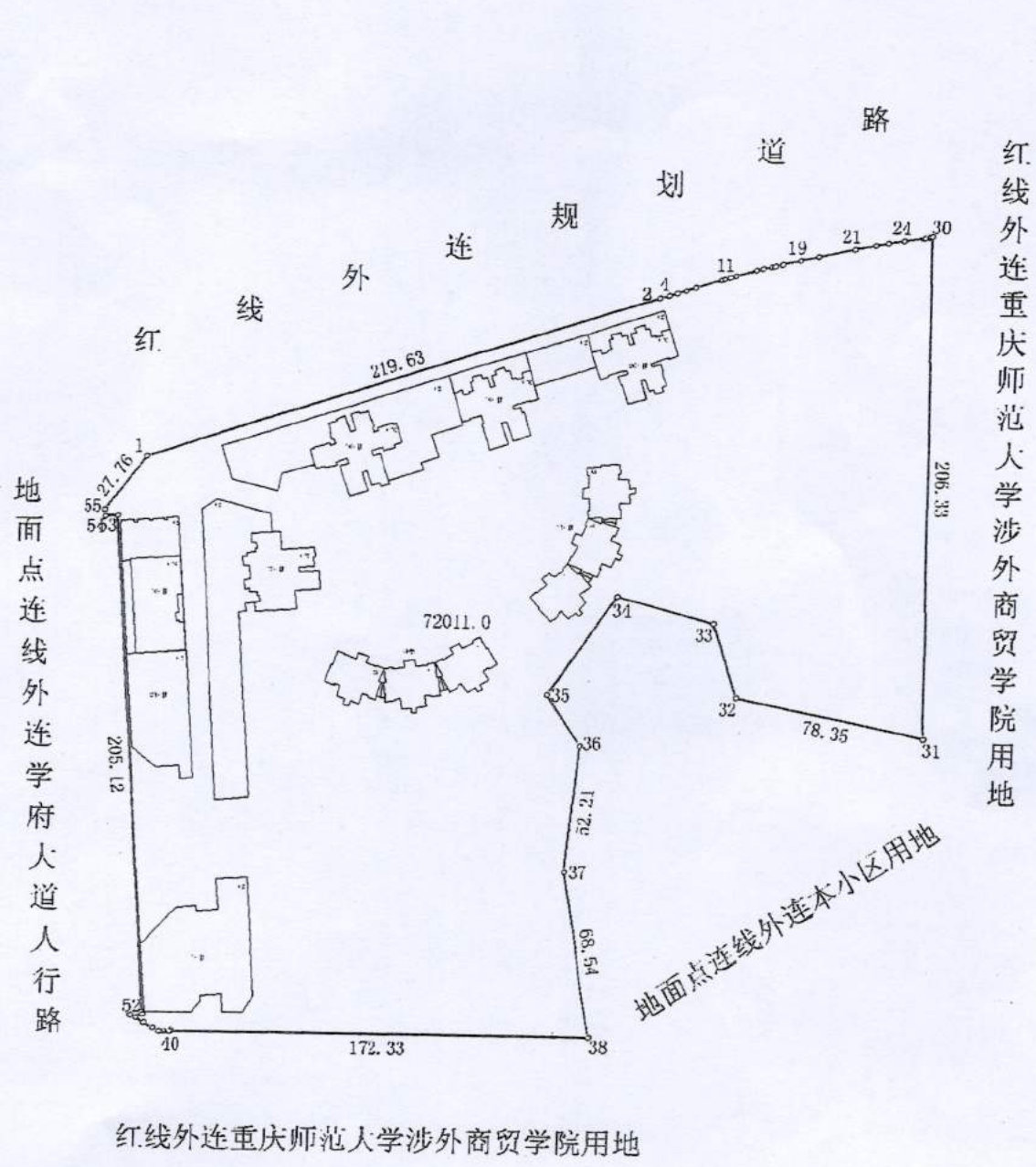
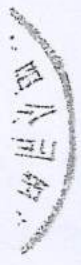


重庆市铜梁区不动产登记中心

制图日期: 2016年7月14日

宗地代码: 500224002230GB00009 土地权利人: 重庆柏涟房地产开发有限公司

地籍图号: 3305.00-538.00 宗地面积: 72011.0



红线外连重庆师范大学涉外商贸学院用地

重庆市铜梁区不动产登记中心

绘图日期: 2016年5月16日

1:2800

绘图员: 周高亮

审核日期:

审核员: 徐斌

现场勘查照片

