

房地产估价报告

神州房评（2018）第 149 号

估价项目名称：重庆市江津区几江街道西江大道 111 号金科·中央公园城 28 幢 1-2-1 号的住宅用房地产司法鉴定市场价值评估

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：汤传彬（注册号 5020040062）

（司法执业证号 5012123536）

杨洪伟（注册号 5019980078）

（司法执业证号 5011113315）

估价报告出具日期：2018 年 8 月 27 日

致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于重庆市江津区几江街道西江大道 111 号金科·中央公园城 28 幢 1-2-1 号的住宅用房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的

为估价委托人受理的朱万元与许定兰、杨培国、杨静借款合同纠纷一案需了解估价对象市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为位于重庆市江津区重庆市江津区几江街道西江大道 111 号金科·中央公园城 28 幢 1-2-1 号属于许定兰拥有的住宅用房，建筑面积为 126.37 平方米，套内面积为 108.50 平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，以及建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

三、价值时点

2018 年 8 月 23 日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

六、估价结果

我公司根据估价委托人提供的有关资料，在估价人员现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和掌握的房地产资料以及长期积累的评估经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，并选择适当估价方法，从

而测算得出估价结论。我认为估价对象在 2018 年 8 月 23 日的估价结果为：

建筑面积评估单价：9400 元/平方米

评估建筑面积：126.37 平方米

房地产市场价格：118.79 万元(大写人民币壹佰壹拾捌万柒仟玖佰元整)

七、特别提示

(一) 本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二) 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(三) 若双方当事人对本次估价结果有异议，可在知道或应当知道估价结果之日起十日内提出复评。



重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇一八年八月二十七日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16
一、司法鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、可比实例位置图和外观照片	
六、专业帮助和相关专业意见	
七、估价所依据的其他文件资料	
八、房地产估价机构《营业执照》复印件	
九、房地产估价机构《资质证书》及《司法鉴定许可证》复印件	
十、房地产估价师《注册证书》及《司法鉴定证书》复印件	



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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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

三、注册房地产估价师与估价报告中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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

估价报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用估价报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

一、一般假设

（一）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大变化或实质性改变。
- 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交易或降价交易。

（二）有关估价对象的假设

- 1、估价对象能够自由在市场上出售。
- 2、本公司没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的查看，没有进行结构测试，不能确定物业有没有缺陷。因此，本次评估假设其无基础和结构等方面的重大质量问题及估价对象的结构和设施不影响估价对象的正常使用。

- 3、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。

- 4、估价委托人提供的估价对象相关资料是合法、完整、有效的。

（三）估价方法运用的假设

- 1、未来房地产市场保持稳定、房地产政策保持不变。



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

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市预购商品房抵押贷款合同》复印件记载，估价对象已存在抵押权利限制，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆江津支行。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价未考虑估价对象抵押权限制对其价值影响。

2、至价值时点，根据估价委托人介绍估价对象已存在查封权利限制，且已被重庆市江津区人民法院查封。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价未考虑估价对象抵押权限制对其价值影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、本次估价委托人未能提供估价对象建成年代相关资料，无法确定估价对象建成年代。根据估价人员现场了解及网上查询，估价对象的建成年代为2015年，本次设定估价对象的建成年代为2015年。

2、本次估价委托人未提供估价对象《不动产权证》复印件，但提供了估价对象《户室详细情况》，且《户室详细情况》登记估价对象的房屋用途为成套住宅，且周边同类型房地产的房屋用途均为住宅用房，故本次设定估价对象的土地用途为住宅用地。

六、报告使用的限制条件及结果限制条件

(一) 报告使用的限制条件

1、本估价报告仅供估价委托人司法执行时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动。未经我公司书面同意并签章，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

2、本估价报告按既定估价目的提供估价委托人，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。

3、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。

4、本估价报告只用于估价委托人重庆市江津区人民法院司法执行时参考使用，其估价报告的使用有效期为自报告完成之日起一年（即2018年8月27日至2019年8月26日）。

(二) 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市场价值，包含房屋所有权及其占用土地使用权，以及建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

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、本次估价结果未考虑估价对象及其房地产权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市江津区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区泰山大道东段 62 号 2 幢 7-13

法定代表人：汤传彬

统一社会信用代码：9150000762656073F

房地产估价资格等级：二级

证书编号：渝房评准字（2015）第 2-018 号

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

有效期限：2015 年 10 月 16 日至 2018 年 10 月 15 日

投诉监督联系人：姜妮妮

投诉监督电话：（023）86973478

传真号码：（023）86973438

邮政编码：401121

三、估价目的

为估价委托人受理的朱万元与许定兰、杨培国、杨静借款合同纠纷一案需了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象为位于重庆市江津区几江街道西江大道 111 号金科·中央公园城 28 幢 1-2-1 号属于许定兰拥有的住宅用房，建筑面积为 126.37 平方米，套内面

积为 108.50 平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，以及建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

坐落：江津区几江街道西江大道 111 号金科·中央公园城 28 幢 1-2-1 号

土地用途：住宅用地

土地级别：江津区住宅用地 4 级

地势：平坦

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“场地平整”

利用现状：地上修建 1 幢钢混结构建筑物

2、建筑物状况

(1) 所在物业整体状况

估价对象位于重庆市江津区几江街道西江大道 111 号，物业名称为金科·中央公园城，所在大楼为 1 幢钢混结构的建筑物，共 7 层，第 1-7 层均为住宅用房，建成年代为 2015 年。

(2) 估价对象自身状况

坐落：江津区几江街道西江大道 111 号金科·中央公园城 28 幢 1-2-1 号

建成时间：2015 年

建筑结构：钢混结构

房屋建筑面积：126.37 平方米

所在楼层：名义层第 2 层

设施设备：通水、通电、通气、通讯，有电梯

户型：三室二厅一厨二卫

装修状况：外墙为涂料、部分为墙砖，室内为清水房（墙面为刷白，地面为水泥地面）。

房屋用途：成套住宅

新旧程度：估价对象外墙成色较好，无明显墙面脱落，室内无明显破损，故判断约为9成新。

维护、使用状况：于价值时点，估价对象为空置，有专业的物业管理，维护状况较好。

（三）估价对象权益状况

1、土地使用权

估价对象所占用土地的所有权属于国家所有，估价对象土地使用权类型为出让，估价对象分摊的土地使用权为许定兰拥有，暂未办理《不动产权证》；估价对象土地使用权终止日期为2063年11月19日，剩余使用年限为45.27年。

2、房屋所有权

估价对象的房地产权利人为许定兰，暂未办理《不动产权证》。

3、他项权利情况

据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象存在抵押、查封权利限制，不存在租赁权利限制。

五、价值时点

根据估价委托人提供的重庆市江津区人民法院鉴定委托书[(2018)渝0116执1780号]记载评估基准日为2018年8月23日，且现场查勘日为2018年8月23日，评估基准日与现场查勘日一致，故确定价值时点为2018年8月23日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值包含房屋所有权及其占用土地使用权，以及建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

（二）合法原则

遵循合法原则，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。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

（四）替代原则

遵循替代原则，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。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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。

八、估价依据

（一）法律、法规依据



- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 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、《中华人民共和国物权法》
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《中华人民共和国担保法》
- 7、《中华人民共和国合同法》
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)
- 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、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)
- 11、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

(二) 技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(三) 行为依据

重庆市江津区人民法院鉴定委托书[(2018)渝0116执1780号]

(四) 产权依据

估价对象《户室详细情况》

(五) 取价依据

- 1、《重庆市江津区人民政府关于公布江津区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(江津府发[2016]34号)



- 2、估价人员现场查勘获得的资料
- 3、估价人员搜集的近期房地产交易实例资料
- 4、估价人员通过调查测算获取的资料

九、估价方法

(一) 选用方法及理由

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。本次估价对象为住宅用房。我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象所在区域房地产交易情况进行了调查后，确定采用比较法测算出估价对象的价值。

(二) 比较法

比较法，就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：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2018 年 8 月 23 日的估价结果为：（详见房地产估价结果汇总表）


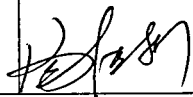
房地产市场价值：118.79 万元（大写人民币壹佰壹拾捌万柒仟玖佰元整）

房地产估价结果汇总表

估价对象及结果		估价方法及结果	比较法	评估结果
估价对象	总价(万元)		118.79	118.79
	单价(元/ m ²)		9400	9400
汇总评估价值		总值(万元)	118.79	118.79

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	司法执业证号	签名	签名日期
杨洪伟	5019980078	5011113315		2018年8月27日
汤传彬	5020040062	5012123536		2018年8月27日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2018 年 8 月 23 日。

十三、估价作业期

2018 年 8 月 23 日至 2018 年 8 月 27 日。

附 件

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助和相关专业意见
- 七、估价所依据的其他文件资料
 - (一)《重庆市预购商品房抵押贷款合同》复印件
- 八、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 九、房地产估价机构《资质证书》及《司法鉴定许可证》复印件
- 十、房地产估价师《注册证书》及《司法鉴定证书》复印件



估价对象区域位置示意图







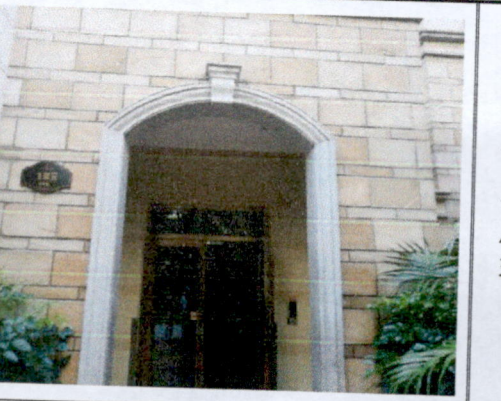
备注

此图仅为说明估价对象区域示意位置, 不作为量算面积、重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司积的依据。



估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师杨洪伟和评估助理边诚于2018年8月23日对估价对象进行实地查勘，实地查勘情况如下：

<p>估价对象周围环境</p>		<p>估价对象大楼状况</p>	
<p>估价对象入户门</p>		<p>估价对象内部状况</p>	
<p>估价对象内部状况</p>		<p>估价对象内部状况</p>	
<p>估价对象入户单元口</p>		<p>估价对象周边环境</p>	

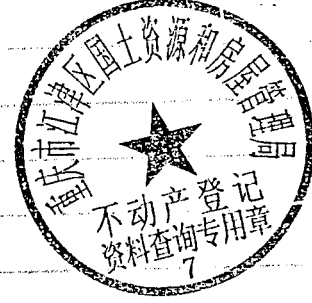
产室详细情况

产室详细情况

查看户型图

查看登记簿

项目名称	一期	房籍号	JJ00107000110000280100100020001 复制
房屋用途	成套住宅	房屋座落	江津区几江街道西江大道111号金科·中央公园城28幢1-2-1
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	126.37	套内面积(m²)	108.50
分摊面积(m²)	17.87	分摊系数	0.1647
层用途		房屋状态	现房,预售许可,网签,合同备案,预告登记,按揭,房屋产权,房屋栋证,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	花园洋房	幢号	28幢
旧房籍号		单元号	1
名义层	2	物理层	2
备注		附属部位	
不动产单元号	500116002018GB00056F00290003		



隶属宗地位置 隶属宗地详细信息

在办业务:

无。

认购信息:

无。

联机备案:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	权利人	登记日期	状态	详细信息
1	201402268501041	房屋登记	商品房网签(期房)	许定兰	2014-02-26 17:29:26	现势	联机备案单

户室详细情况

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记座落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201610240180187			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2016)渝 0116执保 1057号		[来文单 位]重 庆市江 津区人 民法院		江津区几江街道西江大道111号金科·中央公园城28幢1-2-1	2016-10- 25 15:05:22	现势	查看	
2	201603040180209			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2016)渝 0116执1069 号		[来文单 位]重 庆市江 津区人 民法院		江津区几江街道西江大道111号金科·中央公园城28幢1-2-1	2016-03- 08 9:02:00	现势	查看	
3	201602230180341			初始登记	城镇房屋初始登记	渝(2016) 江津区不动 产权第 000111533 号		重 庆市江 津区金 科国置 业有限 公司		江津区几江街道西江大道111号金科·中央公园城28幢	2016-02- 29 16:56:00	现势	查看	
4	201404230180282			合同备案	预售同备案			重 庆市江 津区金 科国	许定 兰	江津区德感街道西江大道1号金科·中央公园城28幢1-2-1号	2014-05- 05 15:45:00	现势	查看 证	



专业帮助和相关专业意见

本次估价没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

登记号 () 按揭第 号

重庆市预购商品房

抵押



合同

重庆市国土资源和房屋管理局印制
重庆市工商行政管理局监制

预购商品房抵押合同

甲方：贷款方（抵押权人）：中国农业银行股份有限公司重庆江津支行

乙方：借款方（抵押人）：于定兰

丙方：担保方（开发商）：重庆市江津区金科国竣置业有限公司

一、总则

甲、乙、丙三方就乙方申请购房贷款事宜，经协商一致，共同签订本合同。

二、贷款金额、期限、利率及还款方式。

1. 贷款金额（人民币）大写：~~一~~百肆拾伍仟元整
小写：450000元整

2. 甲方将上述贷款金额全数以乙方购房款名义，交存（转）入丙方在 农 行的存款帐户上。

3. 贷款期限：从 2014 年 3 月 12 日至 2027 年 3 月 11 日

4. 贷款利率为年息 7.074%，起息按贷款实际发生日起计息；计息按贷款余额计算。

5. 还款

(1) 乙方以一次或分期付款的方式进行还本付息。

(2) 首期还款日：2014 年 3 月 12 日，计 4371.52 元。

剩余款项分 155 期并于每月 借款对应日 日前偿还。

三、抵押物状况

011010

28中 1-2-1

房屋座落		区(市)县 镇 路(街、巷)				号附 号		
户 型	单 元	层 次	结 构	建筑 面积M ²		单 价 (元/M ²)	套 数	成交金额
				住 宅	非住宅			
三 室 一 厅	1	2	砖混	127.03	✓	5059.34	1	643194
合 计								
预售许可证号		2013-097		土地使 用 面积 (M ²)		55027.5	土 地 使 用 期 限	至 2063 年 11 月 19 日
设计单位						设计图号		
工程竣工时间						交房时间		
轴 线								
建 附 属 设 计 标 准 及 施								

四、权利和义务

1. 甲方应按合同约定提供贷款。
2. 乙方应按合同约定归还贷款本息。
3. 丙方应将贷款用于乙方所购商品房建设工程并保证按期交付房屋。
4. 甲方和乙方有权检查和监督贷款资金的使用情况。
5. 在领取《房屋所有权证》之前，如乙方不按期清偿债务，丙方保证代乙方履行该项义务。若丙方履行该项义务后，丙方可按有关规定处分抵押物。

五、违约责任

1. 乙方应按本合同规定的时间归还贷款本息及有关费用，若有逾期，则按日支付应还金额 % 的违约金。
2. 乙方到期不清偿债务，丙方又未履行代乙方还款义务时，甲方有向丙方追偿乙方所欠全部债务的权利并可申请处分抵押物。
3. 如因不可抗力致使本合同无法履行的，甲、乙、丙三方可按有关规定协商处理相关事宜。

六、争议的解决方式

本合同在履行中若发生争议，双方应采取协商的办法解决。协商不成时双方选择以下第 (2) 种方式解决。

1. 向重庆仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院起诉。

七、其他约定事项

1.

2.

3.

4)

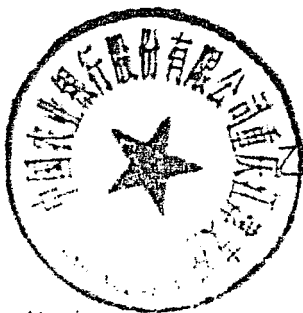
八、附则

1. 本合同正本一式肆份，甲、乙、丙三方各执壹份，房地产登记机关存壹份。
2. 合同经甲、乙、丙三方签章，并经房地产管理机关登记后生效

3. 附件

- (1)借款合同 (2)
- (3) (4)

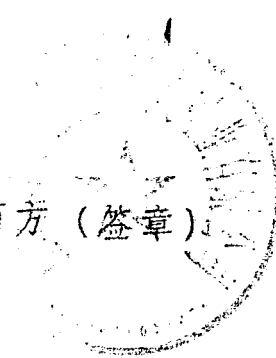
甲方 (签章)



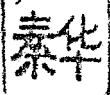
乙方 (签章)

许定兰

丙方 (签章)

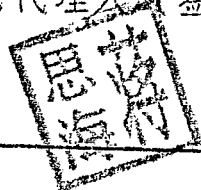


委托代理人 (签章)

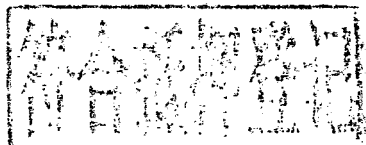


委托代理人 (签章)

委托代理人 (签章)



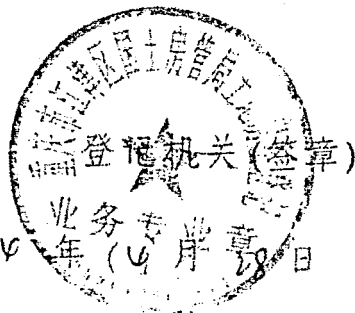
登
记
机
关
意
见



经办人:

负责人:

[Handwritten signature]



2014

年 (4) 月 28 日