



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：重中融信评[2019]（S209）号

估价项目名称：为履行司法程序对位于江津区双福街道南北大道 518 号金成·溪山美郡 20 幢 2-8-3 的住宅房地产进行房地产市场价格价值估价

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师： 陈冬雪 注册号： 5020150033

孙明见 注册号： 5020180012

估价报告出具日期：2019 年 10 月 24 日



致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托估价的房地产进行了市场价值估价。

1、估价对象：位于江津区双福街道南北大道 518 号金成·溪山美郡 20 幢 2-8-3 的住宅房地产（建筑面积 67.31 平方米及分摊的土地使用权）；

2、权属状况：

证号	权利人	座落	结构	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	共有土地使用权面积 (m ²)	土地使用权终止日期
渝 (2016) 江津区 不动产权第 0010750 50 号	徐彬	江津区双福街道南北大道 518 号金成·溪山美郡 20 幢 2-8-3	钢混	8 层	成套住宅	67.31	54.99	出让	城镇住宅用地	未记载	48854	2062 年 9 月 19 日

3、估价目的：为委托方履行司法程序提供房地产市场价值参考；

4、价值时点：2019 年 10 月 22 日；

5、价值类型：市场价值；

6、估价方法：比较法和收益法；

经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 22 日的市场价值为：

估价方法及结果		测算结果		估价结果
估价对象及结果		比较法	收益法	
估价对象（江津区双福街道南北大道 518 号金成·溪山美郡 20 幢 2-8-3）	总价（万元）	42.81	41.66	42.27
	单价（元/m ² ）	6360	6190	6280

备注：估价结果包含不可移动的室内装修。

评估总价：¥42.27 万元（保留至佰元位）；大写（人民币）：肆拾贰万贰仟柒佰元整。



(报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》)

评估机构:重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司
法定代表人:尹锋



二〇一九年十月二十四日



目 录

估 价 师 声 明.....	5
估 价 的 假 设 和 限 定 条 件.....	6
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价方：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十四、估价作业期.....	13
附 件（复 印 件）.....	14



估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，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。

4、注册房地产估价师是按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作。

5、房地产估价师孙明见于 2019 年 10 月 22 日进行了实地勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限定条件

一、一般假设：

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、估价对象相关信息均以估价委托人提供的复印件资料为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

二、未定事项假设：

委托方提供的《不动产权证》（渝（2016）江津区不动产权第 001075050 号）（复印件）未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价人员调查，估价对象建成于 2015 年，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设：

本次估价目的为委托方履行司法程序提供房地产市场价格参考，假设不考虑其可能存在的租赁、抵押、查封、法定优先受偿款等对价值造成的影响。

四、不相一致假设：

无。

五、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象的产权证原件，估价师虽已做了尽职调查也难以取得权属必要的证明和相关资料，本次估价假设估价委托人提供资料真实有效，所载信息与实际权属登记状况一致。

六、估价报告使用限制：

1、本估价报告仅用于为估价委托人履行司法程序提供房地产市场价格参考，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效（2019 年 10 月 24 日—2020 年 10 月 23 日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。



3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：重庆市江津区人民法院

住所：重庆市江津区圣泉街道办事处滨洲东路7号

联系人：曹列才

联系方式：47586806

二、估价方：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

名称：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋

统一社会信用代码：91500103450428813Q

资质等级：房地产专业一级

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

资质证书编号：渝房评备字（2018）第1-007号

住所：重庆市渝中区新华路216号鸥鹏大厦十五楼

三、估价目的

为委托方履行司法程序提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）、案情简介

重庆市江津区人民法院受理“中国建设银行股份有限公司重庆江津支行与徐彬金融借款合同纠纷”一案，对被执行人徐彬所有的位于江津区双福街道南北大道518号金成·溪山美郡20幢2-8-3的住宅房地产进行市场价值估价。

（二）、估价对象基本状况

根据委托方提供的《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（（2019）渝0116执恢734号）、《不动产权证》等复印件资料可知，估价对象的基本状况如下：

证号	权利人	座落	结构	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地 使用 权类 型	土地用 途	分摊土 地使用 权面积 (m ²)	共有土 地使用 权面积 (m ²)	土地 使用 权终 止日 期
渝(2016)江津区不动产权第001075050号	徐彬	江津双福街道南北大道518号金成·溪山美郡20幢2-8-3	钢混	8层	成套住宅	67.31	54.99	出让	城镇住宅用地	未记载	48854	2062年9月19日

本次估价包含室内装修价值，不考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象空置。

(三)、建筑物基本状况

估价对象建筑物约建成于2015年，房屋结构为钢筋混凝土，外墙刷涂料，有1部电梯。建筑物共12层，估价对象证载楼层为第8层、实地勘察为地上第8层。建筑面积为67.31平方米，套内面积54.99平方米，两室一厅，朝向：北，室内装修状况：清水；门窗：塑钢窗；入户防盗门；通水、电、气等基础设施。室内空高约3米，证载用途和实际用途均为成套住宅，室内总体采光通风较好，维护保养较好，外观成色九成，目前空置。

(四)、土地基本状况

估价对象所在土地坐落于江津区双福街道南北大道518号金成·溪山美郡20幢2-8-3，土地使用权性质为出让，分摊土地使用权面积未记载，共有使用权面积48854平方米，土地使用权终止日期为2062年09月19日，宗地四至：东至金马大道，南至双庆路，西、北至道路，宗地红线内开发程度为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状较不规则，地势较为平坦，未见明显不良地质状况存在。

五、价值时点

(一)、本评估项目的价值时点确定为2019年10月22日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

(二)、价值时点是估价结果对应的时间点；

(三)、价值时点是完成估价对象实地查勘之日；

(四)、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方同意。



六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 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规范》GB/T50899-2013；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 7、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释



转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a_t}{(1+r)^t}$$

其中：a——未来第 t 个收益期的预期收益额；n——收益年期；r——报酬率

(三)、估价测算简要说明

本次估价采用比较法和收益法两种方法估价，并根据当前市场状况，对两种估价方法的结果取合理的权重，求取最终的评估结果。

(1) 比较法测算简要内容：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

(2) 收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 22 日的市场价值为：

估价方法及结果		测算结果		估价结果
估价对象及结果		比较法	收益法	
估价对象(江津区双福街道南北大道 518 号金成·溪山美郡 20 幢 2-8-3)	总价(万元)	42.81	41.66	42.27
	单价(元/㎡)	6360	6190	6280

备注：估价结果包含不可移动的室内装修。

评估总价：¥42.27 万元（保留至百元位）；大写（人民币）：肆拾贰万贰仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈冬雪	5020150033		二〇一九年十月二十四日
孙明见	5020180012		二〇一九年十月二十四日



十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2019 年 10 月 22 日，并于当日结束。

十四、估价作业期

本次估价作业期为 2019 年 10 月 22 日——2019 年 10 月 24 日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇一九年十月二十四日

