

# 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

## 房地产司法鉴定估价报告

铂码[2019]房鉴(评)渝第 0003 号

估价项目名称: 重庆市涪陵区滨江大道二段88号(金科廊桥水岸)2幢25-2、宏声大道87号(金科·天湖小镇)27幢4-负1跃1-2和广场路58号综合楼8-1的住宅房地产估价司法鉴定项目

估价委托人: 重庆市长寿区人民法院

房地产估价机构: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 李俊峰(注册号5019980016、司法鉴定人证号5000041079)  
王克勤(注册号5019980100、司法鉴定人证号5000040213)

估价报告出具日期: 2019年1月22日

司法鉴定许可证号: 5001230

## 致估价委托人函

重庆市长寿区人民法院：

我们接受委托，对《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》〔（2018）渝0115执评委第2984号〕委托的房地产，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

### 估价对象：

1、重庆市涪陵区的滨江大道二段88号（金科廊桥水岸）2幢25-2住宅房地产（房屋建筑面积139.32平方米及应分摊土地使用权面积）；

2、涪陵区宏声大道87号（金科·天湖小镇）27幢4-负1跃1-2住宅房地产（房屋建筑面积164.56平方米及应分摊土地使用权面积）；

3、涪陵区广场路58号综合楼8-1住宅房地产（房屋建筑面积95.03平方米及应分摊土地使用权面积）。

**估价目的：**为司法处置房地产提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

**价值时点：**2019年1月4日。

**价值类型：**市场价值。为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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**251.49万元（人民币贰佰伍拾壹万肆仟玖佰元整）

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象1	总价（万元）	89.58			89.58
	单价（元/㎡）	6430.00			6430.00
估价对象2	总价（万元）	118.48			118.48

	单价 (元/㎡)	7200.00			7200.00
估价对象3	总价 (万元)	43.43			43.43
	单价 (元/㎡)	4570.00			4570.00
汇总评估价值	总价 (万元)	251.49			251.49
	单价 (元/㎡)				

**特别提示：**估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的的必然可实现的保证。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇一九年一月二十二日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
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、《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》（2018）渝 0115 执评委第 2984 号）	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、估价对象《房地产权证》（复印件）	
五、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件	
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
七、房地产估价机构营业执照司法鉴定资格证书复印件	
八、注册房地产估价师司法鉴定人执业证书复印件	

## 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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	房地产估价师注册号	签名
	司法鉴定人证书号	
李俊峰	5019980016 5000041079	
王克勤	5019980100 5000040213	

## 估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、一般假设

（一）本次估价对估价委托人提供的《房地产权证》（303 房地证 2011 字第 11094 号）复印件、《房地产权证》（303 房地证 2009 字第 05510 号）复印件和《房地产权证》（303 房地证 2012 字第 12061 号）复印件进行了检查，未到权属登记部门予以核实。假定其是合法、真实、准确和完整的。注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

（二）注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定其是安全的。

### 二、未定事项假设

估价对象 3 的土地使用以划拨方式取得，根据《重庆市涪陵区国土资源局关于公布涪陵区土地收益系数的通知》（涪国土发[2016]22 号）的规定，土地使用权人以划拨方式取得的土地使用权的房地产转让给其它使用者经依法批准不办理出让手续，应按规定计收土地划拨收益。

因估价委托人未提供估价对象 3 拍卖转让后是否办理出让，本次估价假设该房地产转让后不办理出让手续。

### 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房地产权证》（303 房地证 2011 字第 11094 号）复印件、《房地产权证》（303 房地证 2009 字第 05510 号）复印件和《房地产权证》（303 房地证 2012 字第 12061 号）复印件显示，三个估价对象均已设立了抵押权登记。

本次估价未考虑设定的抵押权对估价对象估价结论的影响。

#### 四、不相一致假设

无。

#### 五、依据不足假设

无。

#### 六、估价报告使用限制

（一）估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。

（二）本估价报告仅限估价委托人在本报告列明的目的下使用，超出估价约定事项的使用均属无效。本估价报告的全部或部分内容未经我公司书面同意，不得以任何形式见诸任何公开文件或媒体。

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，在本报告使用期限内，当房地产市场价格变化快时，应重新评估。

（四）如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市长寿区人民法院

地 址：重庆市长寿区桃花新城桃源大道 21 号

联 系 人：胡然

联系电话：（023）40245332

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2018）第 1-011 号

有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

联系人：李俊峰

联系电话：（023）61528242

### 三、估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。



四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》[（2018）渝 0115 执评委第 2984 号]委托的房地产，详见下表：

估价对象一览表

序号	权证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	303 房地证 2009 字第 05510 号	赵正伦	涪陵区滨江大道二段 88 号 (金科廊桥水岸) 2 幢 25-2	住宅	139.32	2.28
2	303 房地证 2012 字第 11094 号	熊小明	涪陵区宏声大道 87 号 (金科·天湖小镇) 27 幢 4-负 1 跃 1-2	住宅	164.56	53.60
3	303 房地证 2012 字第 12061 号	罗上、陈绍萍	涪陵区广场路 58 号综合楼 8-1	住宅	95.03	9.72
	合计				398.91	65.6

(二) 估价对象实体状况

估价对象实体状况一览表

项目 \ 估价对象	1	2	3
建筑物实体状况			
名称	涪陵区滨江大道二段 88 号 (金科廊桥水岸) 2 幢 25-2	涪陵区宏声大道 87 号 (金科·天湖小镇) 27 幢 4-负 1 跃 1-2	涪陵区广场路 58 号综合楼 8-1
坐落	涪陵区滨江大道二段 88 号 (金科廊桥水岸) 2 幢 25-2	涪陵区宏声大道 87 号 (金科·天湖小镇) 27 幢 4-负 1 跃 1-2	涪陵区广场路 58 号综合楼 8-1
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	139.32	164.56	95.03
证载用途	住宅	住宅	住宅
实际用途	住宅	住宅	住宅
建成时间	2008 年	2011 年	2010 年
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所在楼层	25	1(-1)	8
空间布局	4 室 1 厅 1 厨 2 卫 2 阳	3 房 2 厅 1 厨 2 卫 3 阳	2 房 2 厅 1 厨 1 卫
设施设备	室内配备水、电、讯、空调、消防喷淋、闭路电视、宽带、电梯等设施。目前使用正常	清水房，未配备空调、宽带等设施	室内配备水、电、讯、空调、消防喷淋、宽带、电梯等设施。目前使用正常
装饰装修	建筑物外墙面刮涂料和玻璃窗，室内二次装修情况为：客厅、阳台地面贴陶瓷地砖，卧室地面贴木地板，墙面刷白，客厅天棚吊顶，局部作艺术造型，现场观察成色较新。	墙壁、天花板刷白	建筑物外墙面部分贴瓷砖，部分无装修和玻璃窗，室内二次装修情况为：客厅、阳台地面贴陶瓷地砖，卧室地面贴木地板，墙面刷白，天棚吊顶，局部作艺术造型，现场观察成色较新。

完损及保养维护状况	根据估价人员现场观察及了解，建筑物及设施完整，成色较新，使用正常，保养维护状况较好。	保养状况一般	根据估价人员现场观察及了解，建筑物及设施完整，成色较新，使用正常，保养维护状况较差。
土地使用权实体状况			
用途	住宅	住宅	住宅
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	2.28	53.60	9.72
土地形状	不规则	不规则	较规则
地形地势	地势平坦，与相邻道路滨江大道平齐，自然排水畅通	地势平坦，与相邻道路宏声大道平齐，自然排水畅通	地势平坦，与相邻道路广场路平齐，自然排水畅通
地质条件	无不良地质现象，地基有足够承载力。	无不良地质现象，地基有足够承载力。	无不良地质现象，地基有足够承载力。
土地开发程度	土地开发程度为宗地内五通一平（即：通水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外五通（即：通水、通电、通气、通讯、通路）	土地开发程度为宗地内五通一平（即：通水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外五通（即：通水、通电、通气、通讯、通路）	土地开发程度为宗地内五通一平（即：通水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外五通（即：通水、通电、通气、通讯、通路）
四至	北至滨江路，南至建设路，西至恒昌路，东至道路	北至乌宝路，南至宏声大道，西至宏声大道，东至宏声大道	北至广场路，南至小区，西至道路，东至道路
土地使用权类型	出让	出让	划拨
土地使用期限	土地使用权终止日期为2057年6月12日。剩余使用年限38.46年。	土地使用权终止日期为2059年10月14日。剩余使用年限40.8年。	未记载
土地级别	一级	二级	一级
基准地价楼面单价 (元/m <sup>2</sup> .70年)	1480	1100	1480

### (三) 估价对象区位状况

估价对象		1	2	3
因素	坐落	涪陵区滨江大道二段88号（金科廊桥水岸）2幢25-2	涪陵区宏声大道87号（金科·天湖小镇）27幢4-负1跃1-2	涪陵区广场路58号综合楼8-1
	方位	位于滨江大道旁，临长江，为金科黄金海岸的临近住宅小区房地产	位于宏声大道旁，为君宜佳苑和金科天籁城的临近住宅小区房地产	位于广场路旁，毗邻易家坝广场和涪陵九中
	与重要场所（设施）的距离	距涪陵区图书馆400米	距太极森林公园1.8公里	距涪陵区政府650米
	临街状况	所在建筑物临滨江大道	所在建筑物临宏声大道	所在建筑物临广场路
交通状况	道路状况	临滨江大道	临宏声大道	临广场路
	出入可利用交通工具	距金科廊桥公交车站约150米，有302、113、119、106路公交车停靠	距天湖小镇公交站270米，有205、206路公交车停靠	距易家坝公交车站约20米，有104、106、110、112等多路公交车停靠

	交通管制情况	所临道路行车通畅,	所临道路行车通畅,	所临道路行车通畅
	停车方便程度	配备停车位	配备停车位	配备停车位
环境状况	自然环境	轻微噪声污染,绿化率一般,自然环境一般	轻微噪声污染,绿化率较好,自然环境较好	轻微噪声污染,自然环境一般
	人文环境	小区环境,流动人口较少,治安状况较好	小区环境,流动人口较少,治安状况较好	商住混合区,流动人口较多,治安状况较好。
	景观	看江景	城市建筑	城市建筑
外部配套设施状况	基础设施	区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等		
	公共服务设施	教育医疗配套较完善,生活配套设施保证度较好,外部配套设施较完善	教育医疗配套较完善,生活配套设施保证度较好,外部配套设施较完善	教育医疗配套较完善,生活配套设施保证度较好,外部配套设施较完善

(四) 估价对象权益状况

因素 \ 估价对象	1	2	3
房屋所有权人	赵正伦	熊小明	罗上、陈绍萍
土地所有权	国家所有	国家所有	国家所有
土地使用权人	赵正伦	熊小明	罗上、陈绍萍
土地使用管制	属于已建成城市建设用地,符合规划条件	属于已建成城市建设用地,符合规划条件	属于已建成城市建设用地,符合规划条件
出租或占用情况	自住	空置	自用
物业管理	金科物业	金科物业	宏福物业
他项权利状况	已抵押	已抵押	已抵押

(五) 估价缘由:

因估价委托人办理申请执行人重庆宏昌融资担保有限公司与被执行人重庆市泓涪商贸有限责任公司和姚小英、赵正伦、赵虹宇、罗上、陈绍萍、熊小明追偿权纠纷一案,需要对被执行人列财产进行价值评估。

## 五、价值时点

以实地查勘日 2019 年 1 月 4 日确定为价值时点。

## 六、价值类型

市场价值。为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

### （一）独立、客观、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。

### （二）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。

### （三）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日期的价值或价格的原则。

### （四）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。

### （五）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。

### （六）谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

### （一）法律法规依据

- 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、《司法鉴定程序通则》（司法部第132号令）
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）
- 6、《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）
- 7、《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[2018]15号）
- 8、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）

### （二）技术规范依据

- 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/T50899—2013）
- 3、本公司评估工作规程

### （三）估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆市长寿区人民法院评估委托书》（（2018）渝0115执评委第2984号）
- 2、《房地产权证》（303房地证2012字第11094号）复印件
- 3、《房地产权证》（303房地证2009字第05510号）复印件
- 4、《房地产权证》（303房地证2012字第12061号）复印件
- 5、其他估价相关资料

### （四）本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、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和估价对象的特点、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。

比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

估价对象为成套住宅房地产，所在区域内交易实例较多适宜比较法估价，建成房地产不适用采用成本法估价，同时该区域商业物业的租赁实例少，不宜采用收益法。根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象的价值进行估价。

### 2、比较法

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。

适用公式：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估房地产价格（元或元/m<sup>2</sup>）

VB—可比实例房地产价格（元或元/m<sup>2</sup>）

A—待估房地产交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

B—待估房地产市场状况指数/可比实例房地产市场状况指数

C—待估房地产权益状况指数/可比实例房地产权益状况指数

D—待估房地产实物状况指数/可比实例房地产实物状况指数

E—待估房地产区位状况指数/可比实例房地产区位状况指数

## 十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

**估价结果：**251.49 万元（人民币贰佰伍拾壹万肆仟玖佰元整）

估价方法及结果		测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象1	总价（万元）	89.58			89.58
	单价（元/㎡）	6430.00			6430.00
估价对象2	总价（万元）	118.48			118.48
	单价（元/㎡）	7200.00			7200.00
估价对象3	总价（万元）	43.43			43.43
	单价（元/㎡）	4570.00			4570.00
汇总评估价值	总价（万元）	251.49			251.49
	单价（元/㎡）				

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王克勤	5019980100		年 月 日
李俊峰	5019980016		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2019年1月4日。

## 十三、估价作业期

2019年1月4日至2019年1月22日。

## 附 件

- 一、《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》（（2018）渝 0115 执评委第 2984 号）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象《房地产权证》（复印件）
- 五、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 七、房地产估价机构营业执照司法鉴定资格证书复印件
- 八、注册房地产估价师司法鉴定人执业证书复印件