

重庆国信资产评估有限公司

司法鉴定意见书

二〇一八年十二月七日

## 声 明

- 1、委托方应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。若因委托方所提供的资料失实导致鉴定结论发生偏差，所产生的后果由委托方承担。
- 2、司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。本司法鉴定意见书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本司法鉴定意见书中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
- 4、我们与本司法鉴定意见书中的鉴定对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在鉴定过程中，鉴定人员恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和《房地产估价规范》的规定，并承担相应的责任。
- 5、司法鉴定意见书使用者在使用本司法鉴定意见书时应关注司法鉴定意见书中已载明的鉴定假设、特别事项说明和使用限制说明。
- 6、我们已于 2018 年 9 月 28 日对本司法鉴定意见书中的鉴定对象进行了实地勘查和核实。
- 7、使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：九龙坡区科园二路 137 号申基会展国际 A 座 27-1-4 号

邮政编码：400039

联系电话：023-86109758

委托方：重庆市大足区人民法院

重庆国信资产评估有限公司对毛廷学、石兴春  
所有的位于大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号  
楼 2-1 号成套住宅用途的房地产价值司法鉴定意见

渝国评[2018]鉴第 046 号

## 一、基本情况

(一) 委 托 方：重庆市大足区人民法院

(二) 委托鉴定事项：对毛廷学、石兴春所有的位于大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号楼 2-1 号（建筑面积为 162.10 平方米）成套住宅用途的房地产价值（含室内不可移动的装修价值）进行司法鉴定。

1. 受理日期：2018 年 8 月 29 日。

2. 鉴定材料：《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》（2018）渝足法委评字第 219 号、《司法查询》复印件。

3. 鉴定日期：2018 年 8 月 29 日至 2018 年 12 月 7 日

4. 鉴定地点：九龙坡区科园二路 137 号申基会展国际 A 座 27-1-4 号重庆国信资产评估有限公司内。

5. 勘查人员：唐翼飞、李文、蒋欣。

6. 鉴定对象：毛廷学、石兴春所有的位于大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号楼 2-1 号（建筑面积为 162.10 平方米）成套住宅用途的房地产（含室内不可移动的装修）。

## 二、检案摘要

重庆国信资产评估有限公司接受重庆市大足区人民法院的委托，因“申请人李佑玖申请执行被执行人毛廷学民间借贷纠纷一案”

委托方：重庆市大足区人民法院

的需要，对委托鉴定的权属于毛廷学、石兴春所有的位于大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号楼 2-1 号（建筑面积为 162.10 平方米）成套住宅用途的房地产价值（含室内不可移动的装修价值）进行司法鉴定。本公司司法鉴定人员在按照必要的鉴定程序对委托鉴定的房地产实施了实地勘查、核实，并进行了市场调查之后，对委托鉴定房地产在 2018 年 9 月 28 日所表现的市场价值作出了公允反映。现鉴定工作已经结束，特将鉴定结果摘要如下：

鉴定目的：为委托方司法鉴定提供价值参考

鉴定基准日：2018 年 9 月 28 日

价值类型：市场价值

鉴定面积：建筑面积为 162.10 平方米；

鉴定单价：3500 元/平方米；

鉴定价值：56.74 万元，人民币大写：伍拾陆万柒仟肆佰元整。

### 三、鉴定过程

#### （一）鉴定依据

在本次房地产鉴定中，鉴定机构采用的鉴定依据如下：

##### 1、法律、法规依据

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

1.2 全国人民代表大会常务委员会发布的《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 72 号，2007 年 9 月 21 日修订）；

1.3 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）；

1.4 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）；

1.5《重庆市大足区人民政府关于公布大足区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(大足府发[2016]34号);

1.6 重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定(试行)》的通知(渝高法发〔2012〕1号);

1.7 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);

1.8 中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

1.9 国家及地方有关房地产评估及司法鉴定的其它法律法规资料。

## 2、行为依据

委托方提供的《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》(2018)渝足法委评字第219号。

## 3、产权依据

《司法查询》复印件;

## 4、取价依据

4.1 司法鉴定人员现场勘查获得的资料;

4.2 司法鉴定人员通过调查测算获取的资料;

4.3 委托方提供的有关资料。

## (二) 鉴定程序

1、根据委托方对鉴定对象的情况介绍,并结合委托方提供的《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》(2018)渝足法委评字第219号确定鉴定基准日,拟定初步的鉴定方案;

2、收集相关资料,进行市场调查,选定鉴定方法;

3、分析相关资料,根据鉴定目的确定鉴定标准和鉴定方法;

4、到现场进行核实和勘查,对鉴定对象状况进行勘查、记录;

5、按照鉴定原则、鉴定标准和鉴定方法的要求，分析相关因素，测算相关参数，最终对鉴定对象的价值进行测算；

6、分析鉴定结论，撰写鉴定报告，内部复核，验证鉴定结果。

### (三) 鉴定方法

1、根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，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鉴定对象的具体特性、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。以下为各估价方法的定义：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

成本法是测算鉴定对象在鉴定基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到鉴定对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得鉴定对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到鉴定基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到鉴定对象价值或价格的方法。

上述方法中比较法是最能体现鉴定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。

本次鉴定对象用途为成套住宅，根据《房地产估价规范》，我们对鉴定对象选用比较法进行测算，其主要理由为：鉴定对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

比较法测算公式如下：

鉴定对象比准价格=可比实例成交价格×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=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

（1）因鉴定对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映鉴定对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

（2）由于鉴定对象作为已完工在用房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

（3）本次鉴定对象用途为成套住宅，存在潜在租金收益，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但鉴定人员对周边类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化鉴定对象价值，难以测算客观净收益，故本次鉴定不宜采用收益法进行估价。

#### 四、分析说明

##### （一）鉴定基准日

根据《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》（2018）渝足法委评字第 219 号载明“评估基准日以实际现场勘查为准”，即 2018 年 9 月 28 日，本鉴定意见书的一切取价标准均为鉴定基准日的价值标准。

##### （二）价值类型及定义

本次司法鉴定采用市场价值标准,即鉴定对象在市场上最可能形成的价值。

### (三) 鉴定对象与现状

1、鉴定对象:权属于毛廷学、石兴春所有的位于大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号楼 2-1 号成套住宅用途的房地产。

#### 2、鉴定对象现状

##### 2.1 房产状况

坐落:大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号楼 2-1 号

产权证证号:210 房地证 2010 字第 01010128 号

建筑面积:162.10 平方米

套内面积:--

建成时间:约 2008 年

建筑结构:钢筋混凝土结构

证载用途:成套住宅

实际用途:住宅

层数:共 5 层,位于第 2 层

电梯情况:无

户型结构:五室两厅两卫一厨

层高:约 3 米

外墙:贴墙砖

内墙:刷白

地面:贴地砖

装修情况:简装

顶棚:吊顶刷白

物管:简单物管

朝向:东北

门窗:入户为防盗门,室内套装木门、玻璃窗

内部设施:水、电、气、通讯、闭路到户,消防设施齐全

使用、维护及保养状况:一般

##### 2.2 地产状况

坐落:大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号

产权证证号:210 房地证 2010 字第 01010128 号

土地用途:--

土地级别:大足区住宅 3 级



共有土地使用权面积：-- 地形地势：较平整

四至：北至龙岗西路、东至同类型住宅、西至道路、南面临河

形状：较规则多边形 土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2054 年 12 月 30 日

开发程度：地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

### 3、鉴定对象位置状况

#### 3.1 大足区概况

大足区隶属于重庆市，大足区位于重庆西部，介于东经 105°29'~106°02'，北纬 29°24'~29°52'之间。北临潼南区，东北接铜梁区，东南邻永川区，西南界荣昌区，西北连四川安岳县。东距重庆 55 公里，西离成都 155 公里，直接承接重庆、成都两座特大城市的“双核辐射”。大足区幅员面积 1436 平方公里，辖 6 个街道，有棠香街道、龙岗街道、龙滩子街道、双路街道、通桥街道、智凤街道、龙水镇、邮亭镇、宝顶镇、万古镇、珠溪镇、中敖镇、三驱镇、石马镇、雍溪镇、玉龙镇、宝兴镇、拾万镇、铁山镇、回龙镇、国梁镇、金山镇、高升镇、季家镇、龙石镇、高坪镇、古龙镇等 21 个镇，总人口 106 万。大足石刻是重庆唯一的世界文化遗产，拥有以宝顶山、北山、南山、石篆山、石门山为主的 75 处石刻，5 万余尊造像，代表了公元 9 至 13 世纪世界石窟艺术的最高水平。

#### 3.2 大足区经济发展及房地产市场分析

据重庆市大足区人民政府工作报告显示，2017 年，实现地区生产总值 430 亿元、同比（下同）增长 10.5% 左右，其中工业增加值 204 亿元、增长 10.8%。优化重点项目谋划和推进机制，强化分级分类动态管理，完成固定资产投资 676 亿元、增长 14%，其中民间投资 507 亿元、占比达 75%，工业投资 320 亿元、增长 13.2%，183 个区级重点项目完成投资 392 亿元。

加强财税收入征管，收入结构渐趋改善，区级一般公共预算收入完成 37.7 亿元，其中税收收入 17.4 亿元、同口径增长 13.2%、占一般公共预算收入比重提高 4.2 个百分点。工业经济稳步壮大，规上工业企业总产值、利润均增长 17% 左右。服务业发展水平日益提升，实现社会消费品零售总额 131 亿元、增长 13%；旅游总收入 70 亿元、增长 40%；金融机构存款余额 351 亿元、贷款余额 279 亿元，“贷存比”达 79%。人民生活水平不断提高，城乡居民人均可支配收入分别增长 8.6%、9%；新增就业 2 万人，城镇登记失业率 2.6%；单位 GDP 能耗下降 3.5%。

2017 年大足区房地产市场平稳健康发展。累计发放商品房预售许可证 61 件，上市交易 88.34 万平方米，销售商品房 127.69 万平方米。消化商品房库存 130.82 万平方米，占应去库存总量 268.21 万平方米的 48.78%。商品住房去化周期大幅缩短，并处于合理区间。办理房地产权属登记发证 18650 本、436.32 万平方米。办理房屋抵押登记 12519 宗、274.76 万平方米，贷款金额 78.66 亿元，办理土地抵押登记 85 宗、564.72 万平方米，抵押金额 64.18 亿元。归集住房公积金 3.51 亿元，发放个人住房贷款 2.89 亿元。收取城镇住房大修基金 5843 万元，支取 96 万元。全年商品房销售面积 175.8 万平方米，同比减少 13.7 万平方米，比上年下降 7.2%。全年商品房销售金额 715421 万元，同比减少 44406 万元，比上年下降 5.9%。

### 3.3 鉴定对象区域因素描述

鉴定对象位于大足区龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 10 号楼 2-1 号，距南山公园约 2.5 公里，距滨河公园约 2 公里，距离南门广场约 1 公里，区位条件较好。周边有半岛明珠、西禅小区、西棠锦城等住宅小区，有兴隆百货、重客隆超市、重庆市大足区人民医院、西城社区卫生服务站、重庆市大足中学、重庆市大足区龙岗第一小学、重庆建设银行、中国农业银行、西门菜市场等，区域内生活及公共配套设施齐全。鉴定对象距西门桥

公交站约 100 米、区老人民医院公交站约 300 米、西禅小区公交站约 300 米，有大足 104、107 内环等公交车经过该区域，交通条件较好。

#### （四）鉴定假设

- 1、假设鉴定对象产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。
- 2、假设鉴定对象在鉴定基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场价格保持相对稳定。
- 3、假设鉴定对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够按照鉴定基准日的使用用途正常持续使用，本身无质量和结构缺陷。
- 4、假设委托方提供的全部资料属实，没有瑕疵。
- 5、假设本次鉴定的全部资产均为合法形成，真实有效，无任何虚假成分的情况下，以现有住宅业态持续使用为前提条件。
- 6、假设鉴定对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。
- 7、假设鉴定对象所涉及的资产无附带影响其价值的负债限制和权利瑕疵。

#### （五）特别事项说明

- 1、本次鉴定委托方未提供鉴定对象的《房地产权证》，仅提供《司法查询》。本次鉴定对象权利人、坐落、产权证号、房屋用途、房屋结构、建筑面积、土地使用权类型及土地使用权终止日期等房地产信息以委托方提供的《司法查询》为准。
- 2、本次鉴定现场勘查时鉴定对象已装修，经与委托方及相关当事人协商，确定将鉴定对象室内不可移动的装修纳入本次鉴定范围内，本次鉴定所得出的鉴定价值由建筑面积及其分摊土地使用权面积和室内不可移动的装修三部分组成，请本司法鉴定意见书使用者予以关注。
- 3、根据委托方提供的《司法查询》显示，截止 2018 年 5 月 9 日鉴定

对象有法院查封。由于本次鉴定目的是为委托方执行案件提供鉴定对象的公开市场价值作参考依据，故未考虑查封等因素的影响。请本司法鉴定意见书使用者予以关注！

4、本次鉴定房地产的建筑面积等资料由委托方提供，委托方对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。鉴定人员仅对本鉴定意见书的操作程序和采用方法负责。

5、如发现本鉴定意见书内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正，否则鉴定意见书误差部分无效。

6、委托方收到司法鉴定意见书次日起十五日内如对本司法鉴定意见书及收费有异议，应书面提出，逾期未提出书面异议，则视为认可。

7、本司法鉴定意见书有效期自鉴定基准日起壹年内有效，即 2018 年 9 月 28 日至 2019 年 9 月 27 日。

#### (六) 司法鉴定意见书使用限制说明

1、鉴定结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本鉴定意见书鉴定结果是根据鉴定原则和鉴定目的确定的鉴定对象在鉴定基准日的公开市场价值，仅作为委托方司法鉴定提供价值参考，不得用于其他目的。

3、本鉴定结果自鉴定基准日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动会对鉴定结果产生重大影响，须委托本公司重新鉴定。

4、除非另有委托，我们不承担对鉴定对象的结构和建筑质量进行鉴定的责任，只进行了一般性的勘查，因此不能确定鉴定对象没有残损。

#### 五、鉴定意见

鉴定面积：建筑面积为 162.10 平方米；

鉴定单价：3500 元/平方米；

委托方：重庆市大足区人民法院



鉴定价值：56.74 万元，人民币大写：伍拾陆万柒仟肆佰元整。

本司法鉴定意见书只能用于其载明的鉴定目的和用途，本鉴定结论仅供委托方及本司法鉴定意见书指定的其他鉴定意见书使用者使用。未经委托方及鉴定机构的许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。司法鉴定意见书使用者应当关注本司法鉴定意见书中已载明的鉴定假设、特别事项说明和使用限制，并注意这些因素对本司法鉴定意见书结果的影响。

以上鉴定结论摘自司法鉴定意见书，欲了解本鉴定项目的全面情况，应认真阅读司法鉴定意见书全文。

#### 六、司法鉴定人签字、鉴定机构盖章

司法鉴定人：李文 

司法鉴定人执业证号：5007072512

司法鉴定人：唐翼飞 

司法鉴定人执业证号：5007072513

重庆国信资产评估有限公司



2018年12月7日

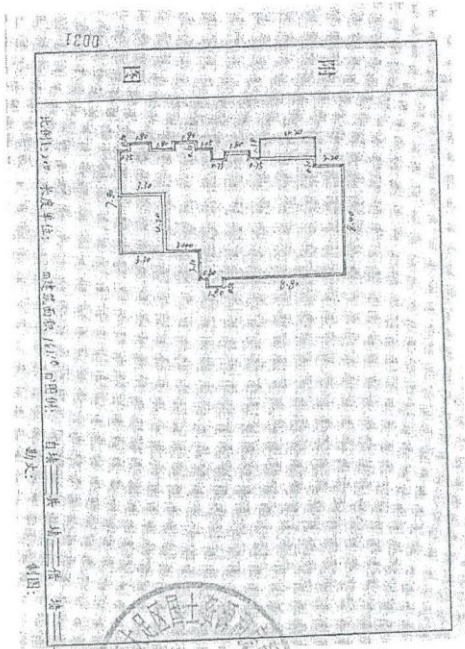
附件：

- (一)《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》复印件；
- (二)《司法查询》复印件；
- (三)鉴定对象现状图；
- (四)鉴定对象位置图；
- (五)鉴定机构《营业执照》和《资格证书》复印件；
- (六)司法鉴定人《司法鉴定人执业证》复印件。

## 司法查询

查询时间：2018年5月9日

权利人	毛廷学, 石兴春
身份证明	身份证: 510230197605280318, 510230197808040525
房屋坐落	大足区龙岗街道办事处龙岗西路240号10号楼2-1号
房地产权证号	210房地证2010字第01010128号
房屋用途	成套住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋面积	房屋面积: 162.10 平方米
有无抵押	无
抵押权人	无
有无查封	有
查封单位	[来文单位]重庆市大足区人民法院[来文文号]2015足法民执字第01225号、 [来文单位]重庆市大足区人民法院[来文文号]2017渝0111执1642号、[来文 单位]重庆市大足区人民法院[来文文号]2018渝0111执273号之一
备注	土地性质: 出让 出让年限2054年12月30日止 





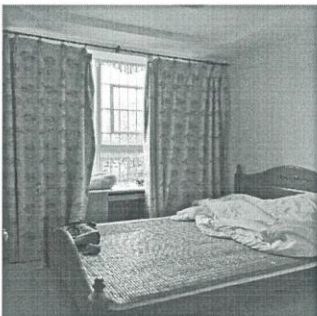





## 鉴定对象现状图

委托方：重庆市大足区人民法院

坐落：大足区龙岗街道办事处龙岗西路240号10号楼2-1号

	
鉴定对象外观	鉴定对象客厅
	
鉴定对象厨房	鉴定对象卧室
	
鉴定对象卧室	鉴定对象卫生间

查勘日期：二〇一八年九月二十八日

## 鉴定对象位置图

委托方：重庆市大足区人民法院

坐落：大足区龙岗街道办事处龙岗西路240号10号楼2-1号





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码1500107768895091P 副本号: 1-1-1

名称 重庆国信资产房地产土地评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4号  
 法定代表人 李文  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2005年01月20日  
 营业期限 2005年01月20日至永久  
 经营范围 综合评估B级: 可从事除证券业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务, 房地产估价二级, 土地评估: 可在本市范围内独立从事除基准地价、标定地价、上市公司以外的宗地地价评估和地价咨询, 资产评估(综合B级)司法鉴定, 房地产评估(二级)司法鉴定, 土地评估(B级)司法鉴定(以上经营范围凭资质证书执业)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告并公示; 股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)进行公示。

<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国  
司法鉴定许可证 (正本)

机构名称：重庆国信资产评估有限公司 统一社会信用代码：91500107768895091P

法定代表人：李文

首次获准登记日期：2007年01月15日

机构负责人：

机构住所：重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4号

业务范围：资产评估 (综合B级) 司法鉴定、房地产评估 (二级) 司法鉴定、土地评估 (B级) 司法鉴定



颁证机关：重庆市司法局

有效期限：2018年10月24日至2023年10月23日 颁证日期：2018年11月16日

执业机构：重庆国信资产评估  
有限公司

专业技术职称：

行业执业资格：资产评估师、土地估价师、房地产估价师

执业范围：资产评估司法鉴定

土地估价司法鉴定

房地产估价司法鉴定

有效期：2017年01月29日至2022年01月28日

首次获准登记日期：2007年01月15日

颁证机关：重庆市司法局

颁证日期：2017年01月29日



姓名：李文

性别：男

执业证号：5007072512

身份证号码：51022919690905001X

执业机构：重庆国信资产评估  
有限公司

专业技术职称：

行业执业资格：土地估价师、房地产估价师

执业范围：土地估价司法鉴定

房地产估价司法鉴定

有效期：2017年01月29日至2022年01月28日

首次获准登记日期：2007年01月15日

颁证机关：重庆市司法局

颁证日期：2017年01月29日



姓名：唐翼飞

性别：男

执业证号：5007072513

身份证号码：510225196804252816