

# 房地产估价报告

估价报告编号：重金翰评鉴字【2019】第 0035 号

估价项目名称：重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢 4-6-2  
的住宅用途房地产司法评估项目

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：聂晓华（注册号：5020060020）

唐建国（注册号：3720030119）

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十七日

## 致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于李廷富的位于重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢 4-6-2（新澜康桥名邸）的住宅用房（建筑面积为 123.18 平方米）进行了估价。我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，结合估价对象的实际情况，选择适宜的估价方法，进行了分析、测算和判断，估价工作业已完成，现致函贵院：

### 一、估价目的

为委托人履行司法程序，了解委估房地产的市场价值提供参考意见。

### 二、估价对象

本次估价对象为权属于李廷富的位于重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢 4-6-2（新澜康桥名邸）的住宅用房房地产，建筑面积为 123.18 平方米及其应分摊的出让土地使用权面积。估价对象详见下表：

估价对象	座落	产权证号	权利人	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢 4-6-2（新澜康桥名邸）	渝（2016）大足区不动产权第 000580394 号	李廷富	住宅	123.18	清水

### 三、价值时点

二〇一九年三月二十一日。

### 四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法。

## 六、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析确定估价对象在价值时点 2019 年 3 月 21 日的市场价值为：51.74 万元，大写（人民币）：伍拾壹万柒仟肆佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	座落	产权证号	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (万元)
1	重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢 4-6-2 (新澜康桥名邸)	渝 (2016) 大足区不动产权第 000580394 号	李廷富	123.18	4200	51.74

## 七、特别提示

1. 以上内容摘自本估价结果报告，欲了解本估价结果的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。
2. 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为委托人履行司法程序了解房地产市场价值提供参考意见，不得用于其它目的和用途。
3. 本次评估结论没有考虑与房地产转让有关的手续费（交易费）、税费等费用，也未考虑在房地产交易过程中所发生的中介费和法律费（公证费、律师费、评估费等费用）。
4. 本次评估结论包括建筑物、分摊的土地使用权、室内附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。
5. 估价对象是否拖欠物管、水电等费用，请报告使用者予以调查核实。
6. 本次估价过程中，估价人员与委托人、申请执行人和被执行人等进行了沟通，现场查勘估价对象时，估价人员、委托方、申请执行人到现场并在勘验记录上签字。

法定代表人：

评估机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十七日

## 目 录

估 价 师 声 明	1
估 价 假 设 和 限 制 条 件	2
估 价 结 果 报 告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象概况	4
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、估价作业期	8
十二、实地查勘期	9
十三、注册房地产估价师签名	9
附 件	10

---

## 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、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公证的专业分析、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 我们对估价所依据的估价对象产权权属、建筑面积、用途等资料进行了核查,对权属资料与相关部门进行查询核对,假定其合法、真实、准确、完整。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。假设估价对象无结构缺陷等重大质量问题、无安全、环境污染等不利因素。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易等对价值的影响。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 估价人员于二〇一九年三月二十一日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况等,并未对估价对象建筑物基础、房屋结构等的测量和实验,对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备等,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无机构进行鉴定、检测的情况下,假设其建筑物基础、房屋结构等方面无重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准,估价对象能正常安全使用。

### 二、未定事项假设

(一) 估价对象权属资料未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地调查了解,估价对象房屋建成年代为 2016 年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(二) 本次估价对象由委托人及相关方现场指认,若与实际不符,应重新查勘和评估。

### 三、背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、抵押、租赁等或经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**四、不相一致假设**

无。

**五、依据不足假设**

无。

**六、报告使用的限制条件**

(一) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。即估价目的在报告提交后一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 本估价报告应按照估价委托目的和约定条件使用，不得用作其它用途，因使用不当造成的一切后果与本估价机构无关。

(三) 本报告仅为委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：重庆市大足区人民法院

联系人：毕在强

联系电话：13696494945

### 二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

联系电话：023-67468290 023-67468997 传真：023-67468996

法定代表人：唐建国

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）2-019号

司法鉴定许可证证号：5001273

### 三、估价目的

为委托人履行司法程序，了解委估房地产的市场价值提供参考意见。

### 四、估价对象概况

#### （一）估价对象范围

本次估价对象为权属于李廷富的位于重庆市双桥经济技术开发区西湖大道62号1幢4-6-2（新澜康桥名邸）的住宅用房房地产，建筑面积为123.18平方米及其应分摊的出让土地使用权面积。估价对象详见下表：

估价对象	座落	权属证号	权利人	证载用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	备注
1	重庆市双桥经济技术开发区西湖大道62号1幢4-6-2（新澜康桥名邸）	渝（2016）大足区不动产权第000580394号	李廷富	住宅	123.18	清水

#### （二）估价对象实物状况

##### 1. 建筑物状况

##### （1）估价对象所在小区状况

估价对象所在位置为重庆市双桥经济技术开发区西湖大道62号，绿化率较好，由多幢多层住宅组成。



(2) 估价对象所在大楼概况

估价对象所在大楼位于重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢，大楼共 7 层（地上 6 层，地下 1 层），一梯两户，大楼外墙刷涂料，建成时间约为 2016 年，该楼消防通讯等设备设施较齐备，维护保养一般较好。

(3) 估价对象自身情况

坐落：重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢 4-6-2（新澜康桥名邸）；

新旧程度：约 9 成新；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

房屋用途：住宅；

所在楼层：6 层；

朝向：朝南；

户型：三室两厅一厨两卫；

建筑面积：123.18 平方米；

层高：约 3 米；

装饰装修：入户安装防盗门，室内安装塑钢窗；室内装修情况：清水。

该房维护保养较好，该房现空置。

2. 土地状况

权利人：李廷富；

坐落：重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号；

共有土地使用权面积：11763.33 平方米；

土地使用权类型：出让；

四至：均临小区道路；

土地用途：城镇住宅用地；

土地开发程度：土地开发程度宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整）。

地势：地势较平坦；

土地利用状况：地上为新澜康桥名邸小区。

(三) 权益状况

(1) 土地使用权及房屋所有权

根据委托方提供的渝(2016)大足区不动产权第 000580394 号《不动产权证书》复印件记载,估价对象的土地所有权属于国家所有,土地使用权和房屋所有权属于李廷富所有。

(2) 他项权利

根据委托方提供的资料及估价人员现场查堪,估价对象有抵押、有查封。

(四) 区位状况

1. 位置状况

该小区位于重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号,重庆市双桥经济技术开发区于 2011 年 10 月由国务院批复成立,辖龙滩子街道、双路街道、通桥街道、邮亭镇三街一镇及重庆双桥工业园区、邮亭工业园区两个工业园。

估价对象所在位置朝南,无特殊景观,采光较好,所在楼栋临小区内道路。

2. 交通条件

估价对象距离经开小学公交站约 100 米,有双桥 408 路公交车经过,公共交通便捷度一般。

3. 基础设施条件

区域内已实现通路、供水、排水、通电、通电讯,供水保证度和供电保证度均达到 95%以上,区域基础设施完备。

4. 环境条件

该区域内绿化较好,空气质量较好,噪音污染较小,人文环境较好,环境质量综合评价较好。

5. 居住聚集度

估价对象位于重庆市双桥经济技术开发区西湖大道 62 号 1 幢,周围有金域都会、中城时代等住宅小区,居住人口较少,居住聚集度一般。

6. 公共服务配套

估价对象周边分布有大足区经开小学等设施,区域内生活配套设施完善度较差。

**五、价值时点**

本次估价价值时点为二〇一九年三月二十一日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，市场价值是房地产在同一市场上最有可能形成的价值体现。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则，具体遵循以下估价原则：

### （一）客观、独立、公正原则

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。

### （二）合法原则

评估价值是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

评估价值是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

评估价值与估价对象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。

### （五）最高最佳利用原则

评估价值是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

本次估价的主要依据有：

### （一）相关法律、法规和政策性文件

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 中华人民共和国司法部令 132 号《司法鉴定程序通则》；
9. 渝司发（2015）175 号《关于推进司法鉴定工作的若干意见》；

10. 《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》；
11. 《人民法院委托评估工作规范》。

(二) 估价技术标准、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》；
2. 估价对象《不动产权证书》(复印件)；
3. 估价对象《重庆市大足区不动产登记中心登记信息查询结果》(复印件)。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 实地查勘、记录和影像资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况，同类房地产市场交易资料；
3. 重庆市房地产市场信息；
4. 估价机构及人员掌握的其它有关资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，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估价对象的具体特性、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。经综合分析，本次评估估价对象采用比较法进行估价。

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。

### 十、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析确定估价对象在价值时点2019年3月21日的市场价值为：51.74万元，大写(人民币)：伍拾壹万柒仟肆佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	座落	产权证号	权利人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万元)
1	重庆市双桥经济技术开发区西湖大道62号1幢4-6-2(新潮康桥名邸)	渝(2016)大足区不动产权第000580394号	李廷富	123.18	4200	51.74

十一、注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
聂晓华	5020060020	聂晓华	2019.3.21
唐建国	3720030119	唐建国	2019.3.27

十二、实地查勘期

二〇一九年三月二十一日。




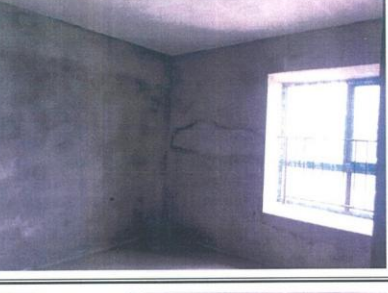
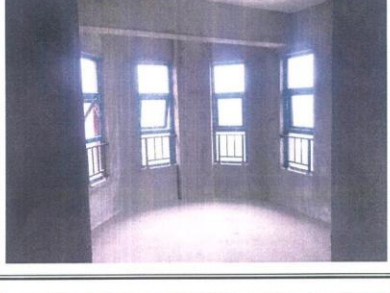



十三、估价作业期

二〇一九年三月二十一日至二〇一九年三月二十七日。

## 附 件

- 一、估价对象现状照片；
- 二、估价对象所在位置图；
- 三、《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》；
- 四、估价对象《不动产权证书》（复印件）；
- 五、估价对象《重庆市大足区不动产登记中心登记信息查询结果》（复印件）；
- 六、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）；
- 七、房地产估价机构备案证书及鉴定证书（复印件）；
- 八、估价机构《营业执照》（复印件）。

估价对象现状照片  
(2019年3月21日)

估价对象大楼		估价对象门牌号	
估价对象室内		估价对象室内	
估价对象室内		估价对象室内	
估价对象室内		估价对象小区环境	

估价对象位置示意图







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NQ D 50000705106

渝 ( 2016 ) 大足区 不动产权第 000580394 号

权利人	李廷富
共有情况	单独所有
坐落	重庆市双桥经济技术开发区西湖大道62号1幢4-6-2 (新澜康桥名邸)
不动产单元号	500111 005006 GB00068 F00010063
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/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 11763.33 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 123.18 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2081年11月27日 止
权利其他状况	权利人证件号码: 李廷富身份证: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 100.41 所在楼层(名义层): 6 业务编号: 201607150200076

附 记

李廷富将其购买的房地产向中国银行股份有限公司重  
庆大足支行申请抵押贷款(按揭),贷款金额340000元,  
贷款期限从2014年02月28日至2024年02月27日。



附图页

单位: m<sup>2</sup>

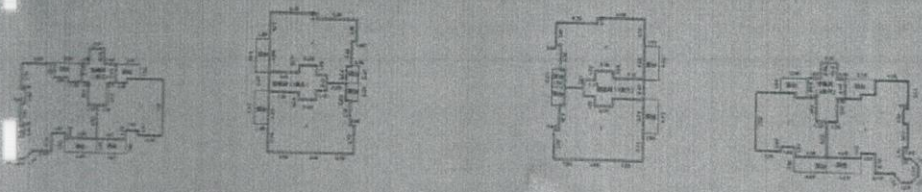


房屋编号

F00010063

建筑面积

123.18



新洲·康桥名邸1#楼A区第3-6层

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00151897



姓名 / Full name

聂晓华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510223197205143425

注册号 / Registration No.

5020060020

执业机构 / Employer

重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-9

持证人签名 / Bearer's signature

执业机构：重庆金翰资产评估土地房地产

估价有限公司

专业技术职称：

行业执业资格：房地产、土地估价师

执业范围：房地产估价司法鉴定

土地估价司法鉴定



姓名：聂晓华

性别：女

执业证号：5015155870

身份证号码：510223197205143425

有效期：2015年11月09日至2020年11月08日

首次获准登记日期：2015年11月09日

颁证机关：重庆市司法局

颁证日期：2015年11月09日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

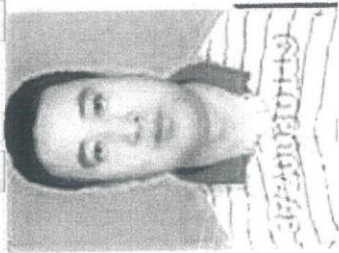
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00166341



姓名 / Full name

唐建国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510226197103180013

注册号 / Registration No.

3720030119

执业机构 / Employer

重庆金翰资产评估土地房地产估价

有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名

Bearer's signature

执业机构：重庆金翰资产评估土地房地产

估价有限公司

专业技术职称：

行业执业资格：房地产估价师、土地估价师

执业范围：房地产估价司法鉴定

土地估价司法鉴定



姓名：唐建国

性别：男



执业证号：5018186217

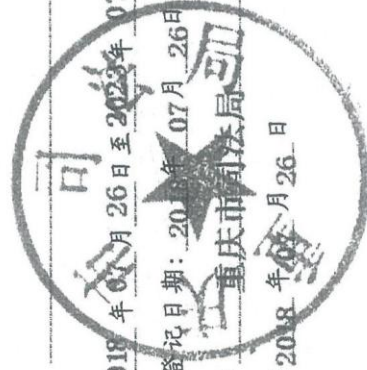
身份证号码：510226197103180013

有效期：2018年07月26日至2023年07月25日

首次获准登记日期：2018年07月26日

颁证机关：

颁证日期：2018年07月26日





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆金融资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 唐建国

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1  
统一社会信用代码：91500105798010768L

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2018)第2-019号  
有效期限：2018年9月5日至2021年9月4日



二〇一八年九月六日



# 中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司 统一社会信用代码：91500105798010768L

法定代表人：唐建国

首次获准登记日期：2007年11月26日

机构负责人：

机构住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

业务范围：资产评估 (综合B级) 司法鉴定 (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：2017年11月27日至2022年11月26日 颁证日期：2019年01月30日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500105798010768L

名称 重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

住所 重庆市江北区建新西路2号19-1

法定代表人 唐建国

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2007年01月11日

营业期限 2007年01月11日至永久

经营范围 从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务。\*【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】

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）公示。  
<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

副本号：1-1

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