

一、估价委托人

名称：重庆市大足区人民法院

二、房地产估价机构

1. 机构名称：重庆鑫凯源资产评估房地产土地估价有限公司
2. 法定代表人：蒲 焱
3. 住 所：南岸区南坪海桐路1号钻石国际大厦1104
4. 营业执照注册号：915001087592844597
5. 房地产估价资质等级：二级；证书编号：渝房评备字(2018)2-002号；有效期限：2018年1月29日至2021年1月28日；行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局。
6. 司法鉴定许可证号：5001292；鉴定业务范围：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；有效期限：2018年5月8日至2023年5月7日；颁证机关：重庆市司法局。
7. 联系电话：(023) 62982711 62982681

三、估价目的

为估价委托人确定房地产司法拍卖(变卖)底价提供参考依据而评估其市场价值。

四、估价对象概况

估价对象为唐良刚、周章燕所属的位于大足区龙水镇幸光路396



号9幢1单元22-5的住宅用房地产，建筑面积为119.37平方米及相应分摊相应国有出让土地使用权面积为4.26平方米的城镇住宅用地。

1、房屋状况

估价对象据《重庆市房地产权证》记载：房屋权利人为唐良刚、周章燕共同所有，坐落于大足区龙水镇幸光路396号9幢1单元22-5。所在小区为“金龙花苑”，其建筑年代为2010年，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑外墙贴砖，建筑物共28层，电梯：有2部电梯，1层6户，水、电、气、讯、闭路、消防等配套设施设备齐备，公共部分已进行装修，物业管理：有。估价对象建筑面积为119.37平方米，证载用途为成套住宅，实际用途为住宅，所在层数第22层，户型为3室2厅2卫，客厅阳台朝南，层高约3米。室内装饰装修：入户为防盗门，安装塑钢窗；室内客厅地面地砖、墙面乳胶漆、天花简单吊顶；卧室木地板、墙面乳胶漆、天花简单吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖、墙面贴墙砖、顶棚铝扣板吊顶。采光通风较好，现作为产权方自住，建筑物维护状况良好，成新率约为85%。

2、土地概况

估价对象据《重庆市房地产权证》复印件记载：土地坐落于大足区龙水镇幸光路396号，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地使用面积为4.26平方米，共有使用权面积为19969平方米。宗地形状较为规则，地势较平坦，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象；估价对象现状四至为：东至道路，西至小区道路，南至小区道路，北至幸光路；宗地开发程度为红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通



一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

3、权益状况

估价对象据估价委托人提供《重庆市房地产权证》复印件记载，本次估价涉及房地产权利人为唐良刚、周章燕，房屋用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，估价对象价值时点已向中国银行重庆大足支行设立抵押登记的他项权利限制，同时估价对象在价值时点已被重庆市大足区人民法院查封。未发现估价对象存在用益物权设立情况、拖欠税费情况等形式限制权利情况，估价对象权属清晰。

4、区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于大足区龙水镇幸光路396号9幢1单元22-5。临近龙水镇政府。估价对象所在楼栋朝向为南，采光较好，位于小区内部。

(2) 交通状况

估价对象区域内分布有幸光路等多条道路，区域内道路通达度较好，附近有多路定线公交线路途经，公交便捷度好，估价对象所在小区出入口无明显交通限制。

(3) 外部配套设施状况

估价对象基础设施状况：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等基础设施状况完备；

公共服务设施：该区域内分布有龙水实验中学、龙水镇政府、龙水人民法庭、金龙超市、大足区第二人民医院等生活配套设施，该区域内生活配套设施完善度较高。

(4) 周围环境状况



估价对象所在区域土地利用类型多为住宅用地，周边噪声污染轻微，绿化率较好，卫生环境较好，人文环境较好，周边市政绿化较好，景观较好。

(5) 居住适宜度

估价对象周边自然环境较好，有轻度噪音影响，无明显环境污染源，人文环境较好，区域整体环境质量较好，较适宜居住。周边分布有金城星座、龙水驷苑、宏福丽都等住宅小区，居住人口较多，居住氛围较好。

五、价值时点

根据估价委托人的要求以及现场查勘时间，本次估价的价值时点为二〇一九年五月十四日。

六、价值类型

根据本次评估目的，本评估报告价值类型为市场价值。

指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

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、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。

注册房地产估价师执行房地产估价活动，应当独立进行分析、估



算并形成专业意见，不受估价委托人或相关当事方的影响，不得以预先设定的价值作为评估结论。

客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。注册房地产估价师执行房地产估价活动，应当要尊重客观实际，不能主观随意和自以为是，不能想当然。应站在中立的立场上对影响估价对象价格或价值的因素进行客观的介绍、分析和评论，作出的结论应有充分的依据。

公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、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。即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；二是要求在估价时所涉及到的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、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。这要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

4、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



差应在合理的范围内。这要求估价结果不能明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳使用原则

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。所谓最高最佳使用，指的是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

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）；
2. 《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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
6. 《中华人民共和国拍卖法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
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. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)；
9. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号)；
10. 《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号及2012年若干规定)；
11. 《城市房地产市场价格评估管理暂行办法》(建房字第579号)；
11. 《重庆市房地产交易管理办法》(重庆市人民政府令第78号)；
13. 《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》(中华人民共和国国务院令第55号)；
14. 《财政部、国家税务总局关于土地增值税一些具体问题规定的通知》(财税字[1995]48号)；
15. 国家及地方其他相关法律法规。

(二) 估价标准和规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
3. 我公司房地产估价操作规范。

(三) 权利证明

1. 《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》；
2. 《重庆市房地产权证》复印件；

(四) 其他依据



- 1、估价委托人提供的其他相关资料复印件；
- 2、估价人员现场查勘，调查所得的资料。

九、估价方法

(一) 估价步骤

- 1、听取估价委托人及相关单位介绍估价对象，估价目的；
- 2、收集整理相关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线对估价对象进行试算；
- 5、征求有关人员的意见；
- 6、最后确定估价结果。

(二) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]相关规定：“当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明表陈述理由。现对本次估价方法的选用作以下说明：

1、估价对象用途为住宅用房，区域内近期有较多的类似房地产交易案例，故宜采用比较法进行估价；

2、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。估价对象周边住宅客观收益较低，不能完全反映住宅真实的市场价值，故不宜采用收益法进行估价；

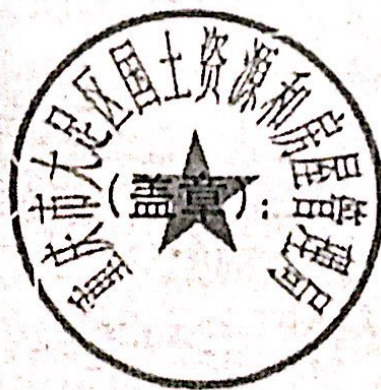
3、假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或



210 房地证 2014 字第 01985 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



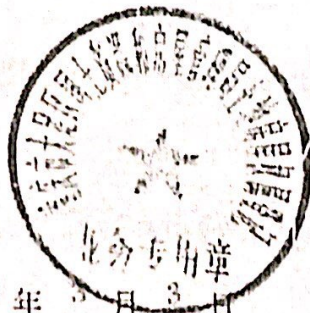
权利人	周良刚, 周章燕		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	大足区龙水镇幸光路396号9幢1单元23-5		
房地籍号	DZ00301600320000090100100220005		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	4.26m ²	楼层	名义层 22 物理层 22
共有使用权面积	19969m ²	房屋建筑面积	119.37m ²
土地使用权终止日期	2076年11月06日	套内建筑面积	99.7m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201402110200082

填证单位:

登记日期:

2014年 3月 3日



填证单位:

登记日期:

年 月 日

