

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

司法鉴定意见书

声 明

1. 委托人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。
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。
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. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地 址：重庆市两江新区星光大道 98 号土星商务中心 B3-5 楼

邮政编码：401122

联系电话：(023) 88283999 63639742

传 真：88283999 转 648

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

黔江区城东办事处文汇路 501 号 B 幢 2 单元 1-1 住宅用 房房地产价值司法估价

编号：重华川[2019]司法鉴字第 24 号
估价报告编号：重华川估字（2019）第 151 号

一、基本情况

委 托 人：重庆市黔江区人民法院

委托鉴定事项：对因执行“谢永胜与张关华、陈芳民间借贷纠纷”一案涉及位于黔江区城东办事处文汇路 501 号 B 幢总层数 7 层 2 单元 1-1 住宅用房房地产价值司法鉴定

受理日期：2019 年 3 月 21 日

鉴定材料：

1. 《重庆市黔江区人民法院委托书》（〈2018〉渝 0114 执 1468 号）
2. 《房地产权证》（302 房地证 2012 字第 009655 号）复印件
3. 《重庆市房地产抵押合同》复印件

以上资料由重庆市黔江区人民法院提供。

鉴定日期：2019 年 3 月 27 日至 2019 年 4 月 3 日

鉴定地点：重庆市两江新区星光大道 98 号土星商务中心 B3-5 楼

在场人员：

1. 被执行方（入住人）
2. 申请方（代表）
3. 重庆市黔江区人民法院承办人
4. 评估公司人员

鉴定对象：位于重庆市黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1的住宅用房，建筑面积为153.77平方米。

权属状况：根据委托方提供的“302房地证2012字第009655号”《房地产权证》，估价对象权利人为张关华，坐落于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，房屋结构为砖混结构，房屋用途为住宅，房屋楼层为第1层，房屋建筑面积为153.77平方米，套内建筑面积为141.65平方米；估价对象土地使用权类型为有偿（出让），土地用途为住宅，土地使用权面积为21.74平方米，共有使用权面积未记载，土地使用权终止日期为2048年11月27日。

他项权利：根据委托方提供的《重庆市房地产抵押合同》，至价值时点，估价对象已抵押给中国农业银行重庆市黔江分行，抵押金额为223000元，抵押期限为2009年2月13日至2024年2月12日；根据估价人员现场踏勘了解，至价值时点，估价对象已入住、未出租；结合估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等他项权利限制对估价结果的影响。

价值时点：本次价值时点为实地查勘日2019年3月27日。

估价目的：根据“(2018)渝0114执1468号”《重庆市黔江区人民法院委托书》，本次估价目的是因执行“谢永胜与张关华、陈芳借款合同纠纷”一案需要，对涉案标的的市场价值进行评估，为重庆市黔江区人民法院执行案件提供市场价格参考。

二、检案摘要

因“谢永胜与张关华、陈芳借款合同纠纷”一案涉及位于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1住宅用房房地产价值司法估价，为估价委托人执行案件提供估价对象房地产市场价格参考。

三、鉴定过程

技术标准：《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

采用的技术方法：比较法。

鉴定程序：接受鉴定委托、制定鉴定作业方案、实地查看鉴定对象、搜集鉴定所需资料、评定估算、撰写鉴定报告、内部审核鉴定报告、交付司法鉴定报告、鉴定资料归档。

四、分析说明

本次估价对象为住宅用房，结合估价对象特征及可收集到的资料，本次估价采用比较法进行估价。

五、鉴定意见

本公司根据估价目的，遵循估价原则，根据《房地产估价规范》，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，确定估价对象于价值时点2019年3月27日的估价结果如下：

评估建筑面积：153.77平方米

评估单价：4690元/平方米

评估总价：72.12万元

人民币大写金额：柒拾贰万壹仟贰佰元整

其中：

室内不可移动装修单价：550元/平方米

室内不可移动装修总价：8.46万元



六、落款

姓名	《司法鉴定人执业证》证号	签名
林启海	5010103026	
陈小蓉	5003040362	

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

2019年4月3日



七、附注

1. 本司法鉴定意见书需与重华川估字（2019）第151号房地产估价报告结合使用。

2. 本公司实施估价的详细过程及有关说明详见重华川估字（2019）第151号房地产估价报告。

八、附件

重华川估字（2019）第151号房地产估价报告。

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2019）第 151 号

估价项目名称：因执行案件需要涉及位于黔江区城东办事处文汇路 501

号 B 幢 2 单元 1-1 的住宅用房市场价值司法估价

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：林启海（注册号：5020070031）

陈小蓉（注册号：5020020034）

估价报告出具日期：2019 年 4 月 3 日

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

受贵法院委托，本着独立、客观、公正的工作原则，对权属于张关华位于黔江区城东办事处文汇路501号B幢2单元1-1，建筑面积为153.77平方米的住宅用房进行了市场价值评估。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据“（2018）渝0114执1468号”《重庆市黔江区人民法院委托书》，本次估价目的是因执行“谢永胜与张关华、陈芳借款合同纠纷”一案需要，对涉案标的的市场价值进行评估，为重庆市黔江区人民法院执行案件提供市场价格参考。

二、估价对象：估价对象为位于黔江区城东办事处文汇路501号B幢2单元1-1的住宅用房，建筑面积为153.77平方米，套内建筑面积为141.65平方米，权利人为张关华。

三、价值时点：2019年3月27日（实地查勘日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，根据《房地产估价规范》，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，采用了比较法进行测算，结合估价师经验与影响房地产市场的价格因素，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点2019年3月27日的估价结果如下：

评估建筑面积：153.77平方米

评估单价：4690元/平方米

评估总价：72.12万元

人民币大写金额：柒拾贰万壹仟贰佰元整

其中：

室内不可移动装修单价：550元/平方米

室内不可移动装修总价：8.46万元

七、特别提示

(一) 本次评估中估价对象权属信息等以委托方提供的权属资料为依据。

(二) 本次估价是以房屋产权人拥有估价对象房屋所有权及土地使用权为假设前提，并以产权证载明的房屋用途和土地用途对估价对象进行估价。

(三) 估价假设该估价对象房地产本身不存在质量问题。

(四) 本次估价仅限于确定估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人执行案件需要提供市场价值参考，不得用于其它目的。

(五) 估价假设该估价对象在价值时点达到最佳利用状态，其运作方式合法。

(六) 本估价报告书自完成之日(2019年4月3日)起，有效期为一年。

(七) 其他需要说明的重要事项

1. 估价结果为包括分摊出让土地使用权和室内不可移动装修的房地产价格。

2. 根据委托方提供的《房地产权证》，估价对象坐落于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，而现场查勘所在小区实际座落编号为“文汇路189号”；经法院工作人员和申请方确认，后者系后来由相关部门统一编制的门牌号，实际上二者所指为同一对象。本次评估中房屋坐落信息仍以《房地产权证》记载信息为准。

3. 估价对象目前已入住，未出租；根据委托方提供的《房地产权证》，其产权人为张关华，但实际入住人为邱昌维，特此提醒相关人员注意。

以上内容摘自房地产估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结论，应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇一九年四月二日



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价限制条件.....	3
三、特别事项说明.....	4
估价结果报告.....	5
一、估价委托人及房地产权利人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14

估价师声明

我们郑重声明：

(一) 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二) 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

(三) 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益，与估价委托人与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依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(五) 估价人员已于2019年3月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(六) 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次评估中估价对象权属信息等以委托方提供的权属资料为依据。
2. 本次估价是以房屋产权人拥有估价对象房屋所有权及土地使用权为假设前提，并以产权证载明的房屋用途和土地用途对估价对象进行估价。
3. 通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或价值的重大因素给予了关注，在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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。
4. 本估价结论的提出，是基于估价对象处于并保持正常使用状态为前提，并假设估价对象在本估价报告的有效期内不遭受重大损坏。
5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。
6. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到估价对象存在有害物质，我们假设估价对象不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

根据委托方提供的《重庆市房地产抵押合同》，至价值时点，估价对象已抵押给中国农业银行重庆市黔江分行，抵押金额为 223000 元，抵押期限为 2009 年 2 月 13 日至 2024 年 2 月 12 日；根据估价人员现场踏勘了解，至价值时点，估价

对象已入住、未出租；结合估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等他项权利限制对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

根据委托方提供的《房地产权证》，估价对象坐落于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，而现场查勘所在小区实际座落编号为“文汇路189号”；经法院工作人员和申请方确认，后者系后来由相关部门统一编制的门牌号，实际上二者所指为同一对象。本次评估中房屋坐落信息仍以《房地产权证》记载信息为准。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价限制条件

(一) 估价目的的限制说明

本次估价仅限于确定估价对象在价值时点的市场价值，为估价委托人执行案件需要提供价值参考，不得用于其它目的。

(二) 估价报告使用人的限制说明

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

2. 本报告完整使用方为有效。未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

(三) 估价报告使用期限的限制说明

1. 本报告价值时点为2019年3月27日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019年4月3日)起壹年内有效。在有效期内使用本报告时，应充分考虑当地房地产市场变化情况，并随时与本评估公司保持联系，以便恰当、有效的使用本报告。

2. 估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化, 该估价对象必须重新估价。

(四) 使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

1. 估价结果为包括分摊出让土地使用权及室内不可移动装修的房地产价格。

2. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

3. 估价对象目前已入住, 未出租; 根据委托方提供的《房地产权证》, 其产权人为张关华, 但实际入住人为邱昌维, 特此提醒相关人员注意。

4. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性, 房地产将可能遇到各类风险, 价值时点后可能导致房地产市场价值变化的因素如下:

(1) 因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化, 而造成房地产的价格变动较大。

(2) 房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

(3) 估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

(4) 由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响, 将造成房地产严重坏损及灭失, 使其价值急剧跌落甚至消失。

估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

(一) 估价委托人

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

地 址：重庆市黔江区武陵大道南段

承办法官：庞建

(二) 房地产权利人

房地产权利人：张关华

身份证号：512328196903070010

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地 址：重庆市渝北区星光大道 98 号土星商务中心 B3-5

法定代表人：邢 洁

联系电话：(023) 63639742 63853786 63853796

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字(2018)1-008号

有效期：2018年9月14日至2021年9月13日

统一社会信用代码：91500103203314480A

司法鉴定有效期限：2019年2月28日至2024年2月27日

三、估价目的

根据“(2018)渝0114执1468号”《重庆市黔江区人民法院委托书》，本

次估价目的是因执行“谢永胜与张关华、陈芳借款合同纠纷”一案需要，对涉案标的的市场价值进行评估，为重庆市黔江区人民法院执行案件提供市场价格参考。

四、估价对象

估价对象为位于黔江区城东办事处文汇路501号B幢2单元1-1的住宅用房，建筑面积为153.77平方米，套内建筑面积为141.65平方米，权利人为张关华。

(一) 房地产实物状况

1. 房屋实物状况

估价对象位于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，所在小区名为“御景龙庭”，所在建筑约建成于2007年，混合结构，外墙为墙砖，共7层，一层两户，有物管、无电梯。

本次估价对象位于第1层，层高吊顶后约3.5米，户型为三室两厅一厨两卫一杂物间（其中一卧室带阳台）。

估价对象于2013年装修，室内装修情况为：入户防盗门，室内均为塑钢窗加铝合金防盗窗；客厅地面贴瓷砖、内墙刷乳胶漆、天棚吊顶；卧室为套装木门、地面贴瓷砖、内墙刷乳胶漆、天棚刷白；厨卫均为玻璃门、地面贴瓷砖、内墙墙砖到顶、天棚为扣板吊顶；阳台为玻璃推拉门、地面贴瓷砖、内墙刷白。水、电、气、讯等基础设施较完善。根据实际踏勘，估价对象房屋装修状况维护保养较好，无明显损坏。

该房屋目前已入住（产权人为张关华，实际入住人为邱昌维）、未出租。

2. 土地实物状况

估价对象位于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，所在宗地形状为较规则多边形，地势较平坦，宗地四至为：东临文汇路、南临文汇路支路、西临“领秀江山”住宅小区、北临支路。区域基础设施较完备，宗地外达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内达到

“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

（二）估价对象权益状况

1. 土地权益状况

根据“302房地证2012字第009655号”《房地产权证》，估价对象权利人为张关华，坐落于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，土地使用权类型为有偿（出让），土地用途为住宅，土地使用权面积为21.74平方米，共有使用权面积未记载，土地使用权终止日期为2048年11月27日。

2. 房屋权益状况

根据“302房地证2012字第009655号”《房地产权证》，估价对象权利人为张关华，坐落于黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-1，房屋结构为砖混结构，房屋用途为住宅，房屋楼层为第1层，房屋建筑面积为153.77平方米，套内建筑面积为141.65平方米。

3. 权利限制状况

根据委托方提供的《重庆市房地产抵押合同》，至价值时点，估价对象已抵押给中国农业银行重庆市黔江分行，抵押金额为223000元，抵押期限为2009年2月13日至2024年2月12日；根据估价人员现场踏勘了解，至价值时点，估价对象已入住、未出租；结合估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等其他权利限制对估价结果的影响。

4. 其他相关情况说明：估价对象目前已入住，未出租；根据委托方提供的《房地产权证》，其产权人为张关华，但实际入住人为邱昌维，特此提醒相关人员注意。

（三）估价对象周边环境状况

1. 区域概况

估价对象位于重庆市黔江区。黔江地处武陵山区腹地和重庆市东南部中心，东北、西北与湖北咸丰县、利川市相邻，南及酉阳，西抵彭水，幅员面积2402平方公里，下辖30个乡镇街道，户籍总人口56万，少数民族人口占74.5%，常

住人口 46.6 万，城镇化率 49.1%，城市建成区面积 26 平方公里、人口 25 万。集老、少、边、山于一体，是国市定位的武陵山片区、成渝城市群中心城市之一和渝东南中心城市。国道 319 线、渝湘高速公路、渝怀铁路穿越其境。

2. 小区域因素

位置状况：估价对象位于重庆市黔江区文汇路，距离黔江区人民政府新址约 8 公里，距离黔江汽车客运南站约 2 公里，距离附近商业街约 500 米，位置条件较好。

交通状况：估价对象临文汇路，其为连接城区的交通干道；距离最近公交车站—谭家湾站约 50 米，有 110、114 等多路公交车经停，道路通达度及便捷度较好。

外部配套设施状况：估价对象附近区域有“领秀江山”、“伴山国际”、“书香门第”等住宅小区，有博艺艺术幼儿园、黔江中学、黔江体育运动学校等教育配套设施，有黔江区妇幼保健院、黔江中心医院等医疗配套设施，有伴山国际商业街、黔江体育场、西山公园及众多便利店等生活配套设施，外部配套设施较为齐全。

五、价值时点

本次估价价值时点为 2019 年 3 月 27 日（实地查勘日）。本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

(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格。

(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格。

(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时间的价格。

(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格偏差在合理范围内。

(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状况下的价格。最高最佳利用是指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。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑:

1. 法律上允许(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制,而依照法律规章、规划发展的方向,按照其可能的最优用途估价。

2. 技术上可行。即不把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3. 在经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中,以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4. 能否使估价对象的价值最大。在所有具有经济可行性的使用方式中,能使估价对象的价值达到最大的使用方式,才是最高最佳的使用方式。

通常有以下六种使用方式可供选择:(1)保持现状利用;(2)更新改造利用;(3)改变用途利用;(4)改变规模利用;(5)重新开发利用;(6)组合利用或其他特殊利用。

通过考察分析,根据本次估价对象所处地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源,我们认为估价对象保持现状利用,即继续用作住宅用房为其最高最佳使用方式。这是因为:

- ①估价对象房屋权属限制为住宅,符合法律上许可的前提;
- ②估价对象按照住宅用途设计使用,物业内部组合均衡,与周边环境协调,符合住宅楼技术标准。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日通过)
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日修订)
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2007年8月30日修订)
4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日通过)
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)
6. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部[1995]6号)
7. 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司发(2015)175号)
8. 《司法鉴定程序通则》(2016年司法部令第132号)
9. 《城市房地产转让管理规定》(建设部第96号令)
10. 《最高人民法院关于物权法司法解释》(法释[2009]7号、8号)
11. 《最高人民法院关于对外委托、鉴定、拍卖等工作管理规定》(法办发(2007)5号)
12. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(2005年1月1日起施行)
13. 《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)
14. 《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)

15.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释(2016)18号)

16. 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)

17.《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

18.《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)

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)

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) (中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)

3. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011) (中华人民共和国住房和城乡建设部)

(三) 行为依据

1.《重庆市黔江区人民法院委托书》(<2018>渝 0114 执 1468 号)

(四) 产权依据

1.《房地产权证》(302 房地证 2012 字第 009655 号)复印件

2.《重庆市房地产抵押合同》复印件

(五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料;

2. 估价人员搜集的近期房地产交易实例资料;

3. 估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法确定的理由

按照《房地产估价规范》，注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。本次估价对象为住宅用房，结合估价对象特征及可收集到的资料，本次采用比较法进行估价。

(二) 估价思路

比较法原理：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。

计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

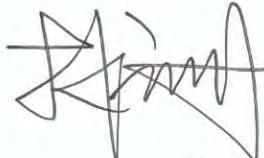
a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

十、估价结果

我们根据估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，采用了比较法进行测算，结合估价师经验与影响房地产市场的价格因素，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点 2019 年 3 月 27 日的估价结果如下：

评估建筑面积：153.77 平方米
 评估单价：4690 元/平方米
 评估总价：72.12 万元
 人民币大写金额：柒拾贰万壹仟贰佰元整
 其中：
 室内不可移动装修单价：550 元/平方米
 室内不可移动装修总价：8.46 万元

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林启海	5020070031		2019 年 4 月 3 日
陈小蓉	5020020034	陈小蓉	2019 年 4 月 3 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2019 年 3 月 27 日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2019 年 3 月 27 日至 2019 年 4 月 3 日。

房地产估价机构法定代表人：



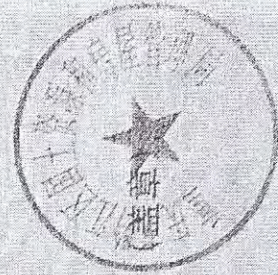
重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇一九年四月三日



302 房地证 2012 字第 000554 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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

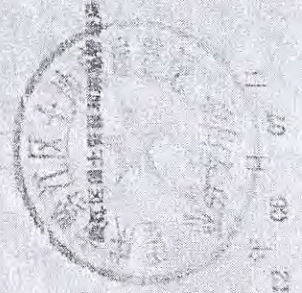
编号: 202009974

记 事

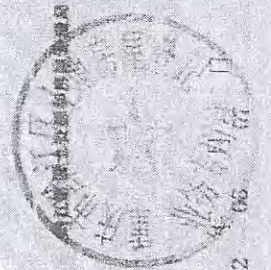
业务编号: 201206050153

房屋编号: 35165

权利人	张关华		
身份证件及号码	居民身份证 [REDACTED]		
坐落	黔江区城东办事处文汇路501号B幢总层数7层2单元1-		
房地籍号			
土地权利类型	有偿(出让)	房屋结构	砖混结构
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	21.74	楼 层	1
共有使用权面积		房屋建筑面积	153.77
土地使用权终止日期	2048-11-27	套内建筑面积	141.65
房屋共有或共用部位及设施			



单位: 黔江区国土资源分局
日期: 2012 年 06 月 07 日



单位: 黔江区国土资源分局
日期: 2012 年 06 月 07 日

记 事

B栋2单元1层1号户型图



建筑面积: 153.77平方米
分摊土地: 21.74平方米
比 例: 1:200

碧桂园
碧桂园