

本报告防伪编码 492822707373 号

请登陆 [www.cqicpa.org.cn](http://www.cqicpa.org.cn) 查询

# 房地产司法估价报告

估价报告编号：渝瑞达〔2019〕房鉴字第 048 号

估价项目名称：位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园 1 幢 1-7-2 的住宅

房地产价值评估项目

估价委托人：重庆市沙坪坝区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王 勇（司法鉴定人） 5020040045

谢 渝（司法鉴定人） 5020040059

估价报告出具日期：二〇一九年五月二十日



扫描全能王 创建

# 致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵院的委托，我公司对权属于魏少华所有的位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园1幢1-7-2(建筑面积为135.44平方米，套内面积为125.82平方米，国有土地使用权面积为15.75平方米，建成时间为2000年，土地性质：出让)的住宅房地产(土地使用权、房屋所有权及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务及等其他财产或者权益)进行了估价。

估价目的是为重庆市沙坪坝区人民法院受理谢奎与重庆绿翰农业有限公司、魏来、魏少华、李伟借款合同纠纷强制执行一案所涉及的住宅用房提供公开市场价值参考，价值类型为市场价值，价值时点为2019年3月18日。

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，采用收益法、比较法两种方法，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点2019年3月18日，估价对象的价值如下：

## 房地产价值评估结果明细表

币种：人民币

估价方法 相关结果		收益法	比较法
估价对象测算结果	总价(万元)	111.06	111.87
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8200	8260
估价对象评估价值	总价(万元)	111.47	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8230	

房地产总值：111.47万元，大写：人民币壹佰壹拾壹万肆仟柒佰元整。

注：本次评估结果包含室内装饰装修。

特别提示：以上内容摘自估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致 重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇一九年五月二十日



扫描全能王 创建

## 第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、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（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。



## 第二部分 估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限制条件,在使用本报告书时应当遵从这些假设和限定条件:

### 一、估价的假设前提

#### (一)估价的一般假设

- 1、估价对象能自由在市场上出售。
- 2、撰写估价报告时,是以价值时点公开房地产市场前提下公开市场价值为标准,没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对估价价值的影响。
- 3、本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态,如果遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏,则会对估价价值造成影响,那么本估价报告结果也随之作废,并应对估价对象进行重估。
- 4、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、本次估价所需资料是估价人员根据估价委托人提供的《土地房屋权属登记卡》复印件为准;我们无理由怀疑所出具档案资料的合理性、真实性、准确性及完整性,本次假设提供的资料合理、真实、准确、完整。
- 6、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。同时由于估价师的专业范围限制,我们未对委估房地产所在地块的水文及地质状况进行研究,我们假设其水文和地质状况为该地区的状况,并假设其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

估价人员未发现估价对象存在未定事项。

#### (三)背离事实假设

估价对象在价值时点已被重庆市沙坪坝区人民法院查封,本次估价不考虑查封因素对估价结果的影响,估价对象在价值时点已抵押,本次估价不考虑抵押因素对估价结果的影响。

#### (四)不相一致假设。



估价人员未发现估价对象存在不相一致事项。

(五) 依据不足假设

估价委托人未提供本次估价对象相关产权资料，本次估价对象的房屋产权人、具体坐落、面积、用途、结构等以估价委托人提供的《土地房屋权属登记卡》上所载内容为依据，若与相关部门所登记的不一致，我公司保留修正权。

## 二、本报告使用限制条件

(一) 本估价报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(二) 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期自估价报告完成之日起为壹年。对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。

(三) 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作其它任何用途，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

(四) 未经本公司签章，并由房地产估价师签字，本报告书的复印件一律无效，本公司对其产生的后果不承担任何责任。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市沙坪坝区人民法院

联系人：张鹏鹏

联系电话：023-65483285

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：谢渝

地址：重庆市渝中区和平路7号6-19号、6-20号

资格等级：一级

资质证书号：渝房评备字（2018）第1-009号

资质证书有效期：2016年7月1日至2019年6月30日

统一社会信用代码：91500103747495363D

联系电话：(023)63835625

传真号码：(023)63835626

邮政编码：400010

### 三、估价目的

为重庆市沙坪坝区人民法院受理谢奎与重庆绿翰农业有限公司、魏来、魏少华、李伟借款合同纠纷强制执行一案所涉及的住宅用房提供公开市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围及基本状况

估价对象为位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园1幢1-7-2的住宅房地产，包含土地使用权、房屋所有权及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

#### （二）土地状况

估价对象土地使用权位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园，所在物业为“政和



花园”，四至：东临琼海花园，南临红黄路，西临银海大厦，北临龙头寺路。土地所有权人为国家，土地使用权权利人为魏少华，土地用途为：住宅用地，土地级别为：重庆市主城区住宅5级，土地使用权类型为出让，共有土地使用权面积15.75平方米，土地使用权面积为15.75平方米。所在地块地势较平坦，土地形状为较规则多边形；宗地内“六通（通上水、通下水、电、气、讯、路）一平（场地平整）”，宗地外“六通（通上水、通下水、电、气、路、讯）”，无不良地质构造，本次估价范围包括估价对象所分摊的土地使用权面积。

### （三）建筑物实物状况

估价对象位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园1幢1-7-2，物业名称为“政和花园”。估价对象所在建筑物总楼层共9层，总高约27米，本次估价对象房屋用途为普通成套住宅，证载和实际楼层为第7层，每层层高约3米，房屋结构为混合结构，建筑面积为135.44平方米，套内面积为125.82平方米，建成年代约为2000年。估价对象为三室二厅一厨二卫，估价对象朝支路。至价值时点装修情况：外墙贴墙砖，入户防盗门、塑钢窗，室内客厅地面铺地砖，墙面及天棚刷白，卧室地面铺木地板，墙面及天棚刷白，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶。估价对象无电梯，室内通水、电、气、宽带等生活配套设施，室外配有监控设备、消防系统等。房屋维修保养一般，成新率一般。现房屋空置。

### （四）权益状况

1、根据估价委托人提供的《土地房屋权属登记卡》复印件记载，估价对象权利人为魏少华；土地使用权类型为出让。

2、他项权利：根据估价委托人提供的《司法评估委托书》记载，截止价值时点，估价对象已被查封登记。

### （五）区域状况

位置：估价对象位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园1幢1-7-2，所在物业为“政和花园”。估价对象东临琼海花园，南临红黄路，西临银海大厦，北临龙头寺路。估价对象朝支路，本次估价对象位于第7层。

交通：估价对象位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园1幢1-7-2，距黄泥磅公交车站约500米，有111、149、151等多路公交车经过，交通便捷度较好。

环境：估价对象所在区域无重大污染源，主要污染为轻微噪音污染，自然环境较好；所在区域周边有琼海花园、银海大厦等小区物业，人文环境较好；估价对象所在



建筑物周边有一定的绿化，绿化一般，景观一般。

公共配套及基础设施状况：估价对象位于渝北区龙塔街道五黄支路政和花园1幢1-7-2，附近有智多星幼儿园、重庆巴蜀医院、重庆曙光男科医院、黄泥磅农贸市场、重庆市农村商业银行、重庆银行等公共服务及生活配套设施完善。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。周边道路、给排水（给水、雨水、污水）、电力、燃气、电信、有线电视等基础设施完善。

## 五、价值时点

根据《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》〔（2018）渝0106执恢1153号〕记载，价值时点为现场勘查日期；本次估价现场勘查日期为二〇一九年三月十八日，故本次估价价值时点为二〇一九年三月十八日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价的类型类型为市场价值。

市场价值是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

房地产估价应遵循基本工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

### （二）合法原则

房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处置为前提估价。

### （三）最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。

### （四）价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （五）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。

## 八、估价依据

- (一) 《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）；
- (二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (三) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (四) 《中华人民共和国物权法》；
- (五) 《司法鉴定程序通则》（司法部令132号）；
- (六) 《重庆市司法鉴定条例》[重庆市人民代表大会常务委员会（2007）第31号]；
- (七) 《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；
- (八) 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号；
- (九) 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》[渝司发（2015）175]；
- (十) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (十一) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (十二) 《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》[（2018）渝0106执恢1153号]；
- (十三) 《土地房屋权属登记卡》复印件；
- (十四) 估价委托人提供的其他资料及本公司人员现场勘测、调查所得的资料。

## 九、估价方法

(一) 估价方法的名称：

本次估价选用收益法、比较法作为本次的估价方法。

(二) 估价方法的定义

收益法是预计估价对象的未来收益，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估价对象价值或价格的方法。

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。



(三) 估价思路:

本次估价价值类型是估价对象在价值时点的公开市场价值, 未考虑估价对象是否存在的他项权利事项, 即根据两种方法测算出的结果进行分析, 综合得出估价对象评估单价。

十、估价结果

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范, 结合估价目的, 通过实地查勘, 市场调查等必要的程序, 对各种资料进行了详细的分析、测算, 并得出估价结论。认为在价值时点 2019 年 3 月 18 日, 估价对象的价值如下:

房地产价值评估结果明细表

币种: 人民币

估价方法 相关结果		收益法	比较法
估价对象测算结果	总价 (万元)	111.06	111.87
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8200	8260
估价对象评估价值	总价 (万元)	111.47	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8230	

房地产总值: 111.47 万元, 大写: 人民币壹佰壹拾壹万肆仟柒佰元整。

注: 本次评估结果包含室内装饰装修。

十一、注册房地产估价师

姓名 (司法鉴定人)	注册号	签名	签名日期
王 勇	5020040045	王 勇	2019.5.20
谢 渝	5020040059	谢 渝	2019.5.20

十二、实地查勘期

二〇一九年三月十八日

十三、估价作业期

二〇一九年一月十七日至二〇一九年五月二十日



# 估价对象现状照片



估价对象外观照片



估价对象外观照片



估价对象入户照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象周边环境

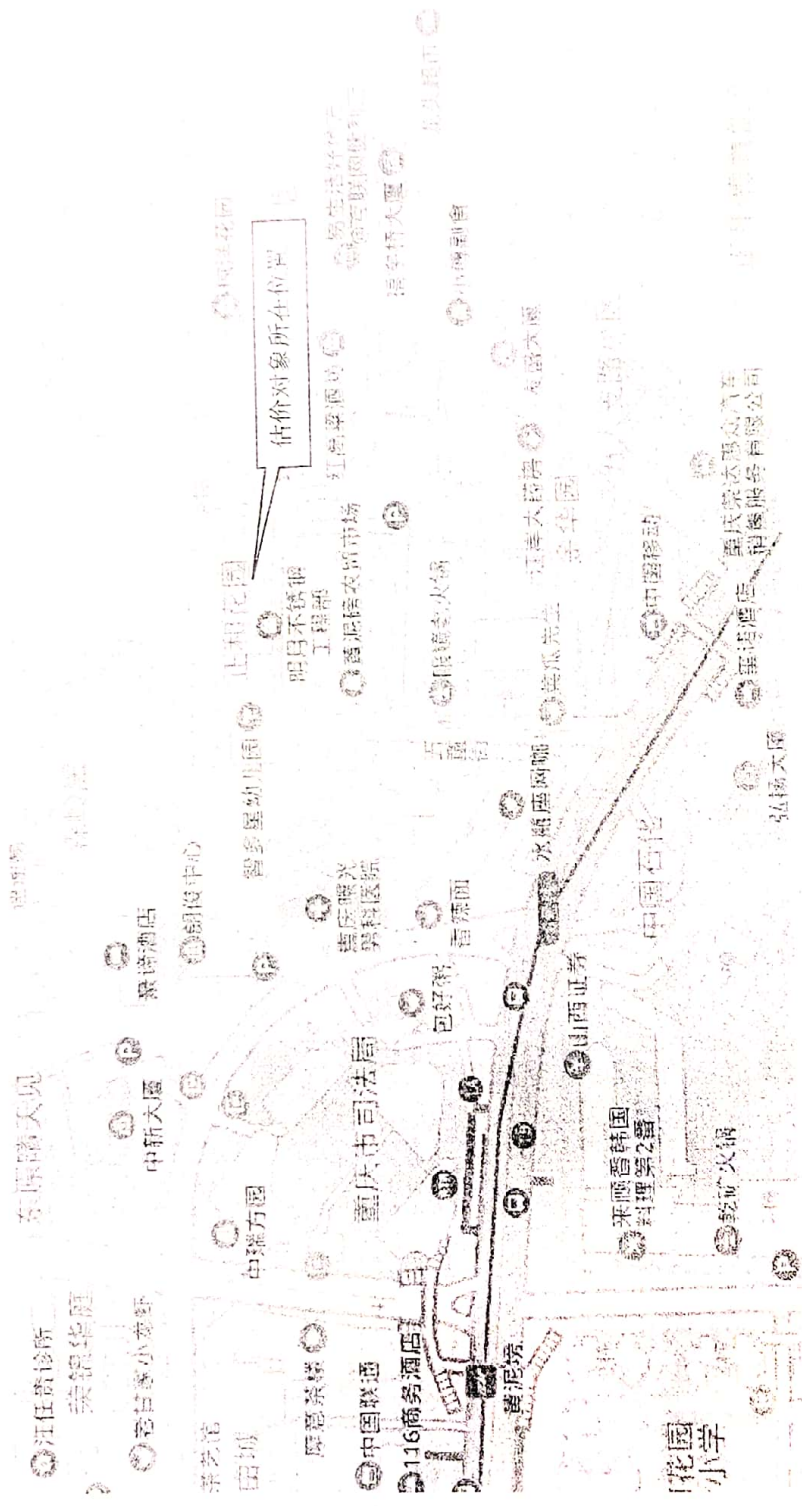
实地勘察人员：谢渝（司法鉴定人）

实地勘察日期：2019年3月18日



扫描全能王 创建

# 估价对象位置示意图



土地房屋权属登记簿

权利人	权利人姓名	权利人身份证号	权利人地址	权利人联系电话	权利人证件类型	权利人证件号码	权利人证件有效期
权利人	自然人	1802152001030713719	武汉市青山区	13908345520	居民身份证	1802152001030713719	
土地房屋座落	湖北省武汉市青山区武汉城市圈发展大道177-773						
房地产权证号	土地证号	房屋证号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积
	20120678312	2007101012704	武汉市青山区	住宅	砖混	6	135.43m <sup>2</sup>
土地用途	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积	房屋坐落	房屋用途	房屋面积
住宅	住宅	砖混	6	135.43m <sup>2</sup>	武汉市青山区	住宅	135.43m <sup>2</sup>
房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积	房屋坐落	房屋用途	房屋面积	房屋面积
住宅	砖混	6	135.43m <sup>2</sup>	武汉市青山区	住宅	135.43m <sup>2</sup>	135.43m <sup>2</sup>

