

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2022）字第 0738 号

项目名称：位于江津区鼎山街道柳林路 9 号建宇·爱上 8 幢
1 单元 19-2 号的住宅房地产司法评估

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：向帮丽 注册号 5020090019

李慧妍 注册号 5020190024

估价报告出具日期：二〇二二年四月十一日

致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院委托，我公司对李清华位于江津区鼎山街道柳林路9号建宇·爱上8幢1单元19-2号的住宅房地产进行了价值评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为李清华位于江津区鼎山街道柳林路9号建宇·爱上8幢1单元19-2号的住宅房地产，建筑面积92.67平方米，相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。包含室内固定装饰装修，不含可移动家电、家具等价值。

三、价值时点：2022年4月6日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估建筑面积：92.67平方米

评估单价：7200元/平方米

评估总价：66.72万元

人民币大写：陆拾陆万柒仟贰佰元整。



特别提示:

1、评估结果为房地产市场价格，即假定房地产经适当营销后，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时的价值。

2、提醒报告使用人在使用本报告之前须阅读全文，特别关注估价的假设和限制条件，以免使用不当。

估价机构法定代表人:



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月十一日



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告书.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、评估结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
附 件.....	16



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、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、估价委托人及估价关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师向帮丽于 2022 年 4 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。现场查勘之日即为价值时点。



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2022)渝0116执1886号《重庆市江津区人民法院评估委托书》原件、估价对象《房地产权证》复印件等估价相关资料，估价人员仅对估价对象产权资料复印件记载内容进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价对象《房地产权证》记载建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的估价对象《房地产权证》记载为准。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即2022年4月6日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

(二) 未定事项假设



估价对象《房地产权证》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，估价对象房屋建成年份为 2012 年左右，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

(三) 背离事实假设

据领勘人员介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估意见的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则评估结果应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；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。

3、未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

5、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、本估价结果包含估价对象建筑面积 92.67 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。包含室内固定装饰装修，不含可移动家电、家具等价值。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4、其他特殊说明事项：

(1) 估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市江津区人民法院
- 2、联系人：曹列才
- 3、联系电话：47586806

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市渝中区人民路 123 号附 1 号第 16 层-7 室
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：（023）86528289
- 5、估价机构资格等级：
《房地产估价机构备案证书》
资格等级：一级
证书编号：渝房评备字（2019）第 1-007 号
发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会
有效期限：2019 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 11 日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

- （一）估价对象：估价对象为李清华位于江津区鼎山街道柳林路 9 号



建宇·爱上 8 幢 1 单元 19-2 号的住宅房地产，建筑面积 92.67 平方米，相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。包含室内固定装饰装修，不含可移动家电、家具等价值。

（二）估价对象现状：

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在建筑物位于江津区鼎山街道柳林路 9 号建宇·爱上 8 幢 1 单元 19-2 号，物业名称为建宇·爱上，所在建筑物建成于 2012 年左右，建筑结构为钢筋混凝土结构，共 33 层（含负 2），电梯房。外墙为面砖，房屋内通水、电、气等，维护保养状况较好。

估价对象位于第 19 层，户型为三室二厅一厨二卫，建筑面积 92.67 平方米，套内建筑面积 76.45 平方米。房屋用途为成套住宅，入户防盗门，室内套装门、塑钢窗、铝合金窗。地面为地砖、木地板；内墙墙纸、部分面砖到顶；天棚涂料、吊顶；通风采光较好，朝向较好，目前闲置中。

2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地位于江津区鼎山街道柳林路 9 号建宇·爱上 8 幢 1 单元 19-2 号，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让；共有宗地面积 631.35 平方米，国有建设用地使用权 2057 年 05 月 21 日止。地势较平坦，地形为不规则多边形。估价对象四至：东、南、西、北均临重庆市江津区建宇房地产开发有限责任公司。宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

（三）估价对象区位状况：

1、位置：估价对象位于江津区鼎山街道柳林路 9 号建宇·爱上 8 幢 1 单元 19-2 号，位于江津区琅山商业中心，位置条件较好。



2、交通：估价对象临江洲大道，所在区域路面较平坦，位于公交车站（建宇爱上站）旁，有 102、103、105 路公交车经过及停靠，距公交车站（星韵满庭站）约 100 米，有 104、108、109、204 路公交车经过及停靠，交通便捷度好。

3、配套设施及环境：估价对象周边有星韵满庭、阳光青城、凤凰小区、东城中央等住宅小区，周边多为住宅小区；附近有妇幼保健院、疾控中心、四牌坊小学、几江幼儿园、爱上幼儿园、永辉超市、琅山农贸市场、民生银行、农商行、农行等。区域内基础设施及生活配套设施较齐全，环境质量较好。

（四）估价对象权属状况：

证号	203 房地证 2013 字第 05388 号		
申请人	李清华		
证件名称及号码	身份证：510222197410160834		
坐落	江津区鼎山街道柳林路 9 号建宇·爱上 8 幢 1 单元 19-2 号		
房地籍号	JJ00190004430000100100100210002		
土地权利类型	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	2.72 m ²	楼层	名义层 19 物理层/
共有土地使用权面积	631.35 m ²	房屋建筑面积	92.67 m ²
土地使用权终止日期	2057 年 05 月 21 日	套内建筑面积	76.45 m ²
记事	土地等级为八级		

（五）他项权利状况：

据领勘人员介绍，截止价值时点，估价对象已设定抵押，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、查封等他项权利对评估意见的影响。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二二年四月六日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内固定装饰装修及固定设施设备分摊价值，不含可移动家电、家具等价值。

七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，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）合法原则：

房地产估价应要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本报告书遵守这一原则。

（二）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值或价格的原则。本报告的价值时点为 2022 年 4 月 6 日。

（三）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。

（四）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；

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七十二号）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

5、重庆市城镇房地产交易管理条例；

6、重庆市土地房屋权属登记条例；

7、司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；

8、法释[2004]16号《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》；

9、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

10、法释（2009）16号《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》；

11、法释[2018]15号《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》；

12、渝高法发（2013）285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

13、法办【2018】273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。



(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料：

- 1、(2022)渝 0116 执 1886 号《重庆市江津区人民法院评估委托书》
(原件)；

- 2、估价对象《房地产权证》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市同类房地产场所取得的资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

(一) 估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。

(二) 估价技术路线：

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于



有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为位于江津区的住宅房地产，经估价人员调查，该区域内有类似房地产出售，交易案例容易获取，适合采用比较法；估价对象区域内类似房地产出租高低不等，其租赁信息可信度较低，故不适合采用收益法；由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

（三）估价方法：

本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

比较法是指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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 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 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估建筑面积：92.67 平方米

评估单价：7200 元/平方米

评估总价：66.72 万元

人民币大写：陆拾陆万柒仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
向帮丽	5020090019		2022.4.11
李慧妍	5020190024		2022.4.11

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年四月六日

十三、估价作业日期

二〇二二年四月六日至二〇二二年四月十一日

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月十一日



附 件

一、（2022）渝 0116 执 1886 号《重庆市江津区人民法院评估委托书》复印件；

二、估价对象权属资料复印件；

三、估价对象现状照片；

四、估价对象位置示意图；

五、估价机构营业执照复印件；

六、估价机构房地产备案证书复印件；

七、估价师注册证书复印件。



重庆市江津区人民法院 评估委托书

(2022)渝0116执1886号

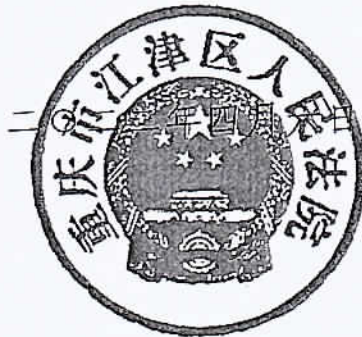
重庆金地房地产土地资产评估有限公司：

我院受理重庆农村商业银行股份有限公司江津分行与李清华借款合同纠纷一案，要求对如下内容进行评估：被执行人李清华所有的位于重庆市江津区鼎山街道柳林路9号建宇·爱上8幢1单元19-2号房屋，建筑面积92.67平方米（含室内装修）的市场价值进行评估，评估基准日为2022年4月6日。鉴定后及时出具书面鉴定意见一式6份及电子版鉴定意见书1份。报告书中应包括以下内容：1、鉴定的依据及使用的科学技术手段；2、对鉴定过程的说明；3、有明确的鉴定结论；4、对鉴定人鉴定资质的说明；5、鉴定人员及鉴定机构签名盖章。

现将有关材料送来，请抓紧时间鉴定，鉴定报告书在2022年4月20前完成交我院，以便我院及时审结案件。

联系人：曹列才

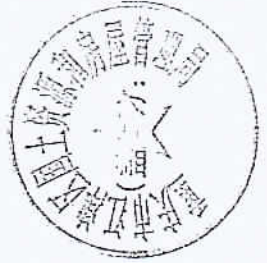
电话：47586806、13896064699



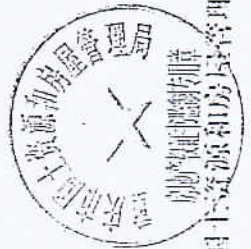
025

203 房地证 2013 字第 05353 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：Y315114780

曹洪官 2013.06.04
房利才 4.2

权利人	李清华	
证件名称及号码	身份证: 510222197410160834	
坐落	江津区鼎山街道柳林路9号建宇·爱上8幢1单元19-2号	
房地籍号	JJ00190004430000100100100210002	
土地使用类型	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	2.72m ²	楼层 各层 19 层 / 层
共有使用权面积	631.35m ²	房屋建筑面积 92.67m ²
土地使用权限终止日期	2057年05月21日	套内建筑面积 76.45m ²
房屋共有或共用部位及设施		

201303160180408

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2013年3月28日

年 月 日

记 事

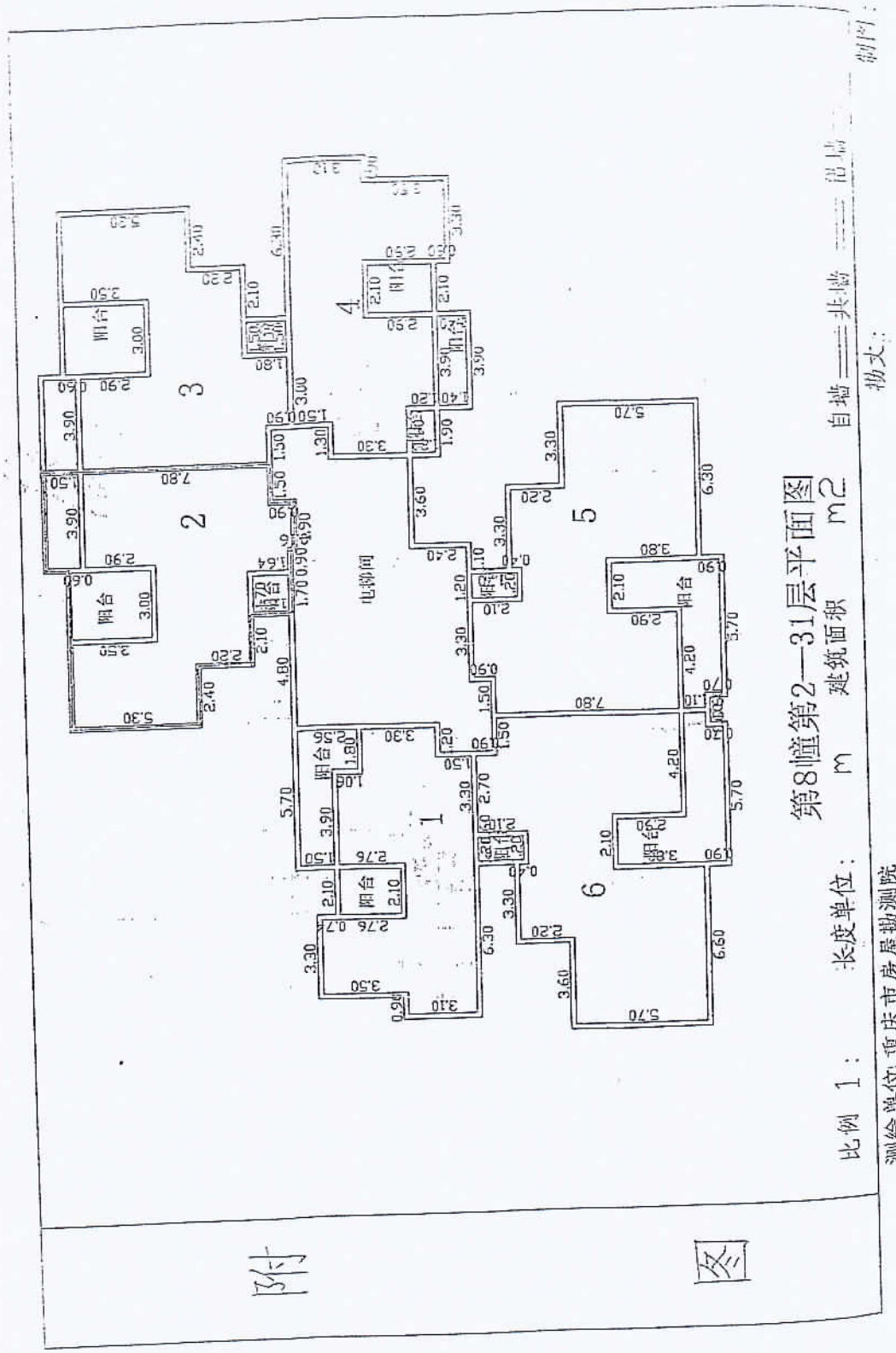
土地等级为八级。

于2013年3月28日在江津区不动产登记中心办理了房屋所有权及土地使用权登记手续。



附

图



第8幢第2—31层平面图
M 建筑面积 m²

比例 1: 长度单位:

测绘单位 重庆市房屋勘测院

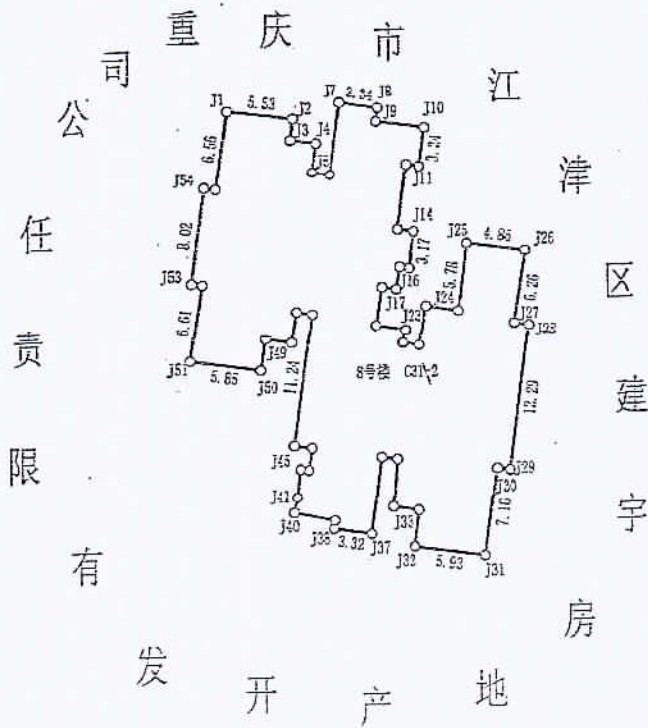
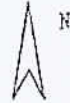
自墙 共墙

物文:

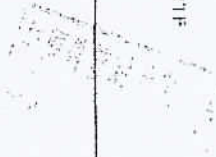
制图:

江津区土地使用证附图

重庆市江津区建宇房地产开发有限责任公司
建宇爱上8栋



重庆市江津区建宇房地产开发有限责任公司



重庆市江津区建宇房地产开发有限责任公司

估价对象实地查勘照片



小区环境



外观照片



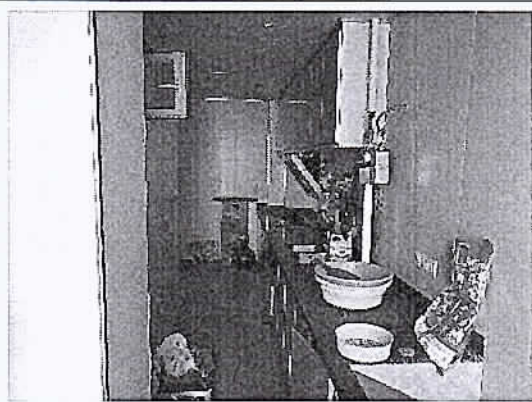
入户



室内照片



室内照片



室内照片



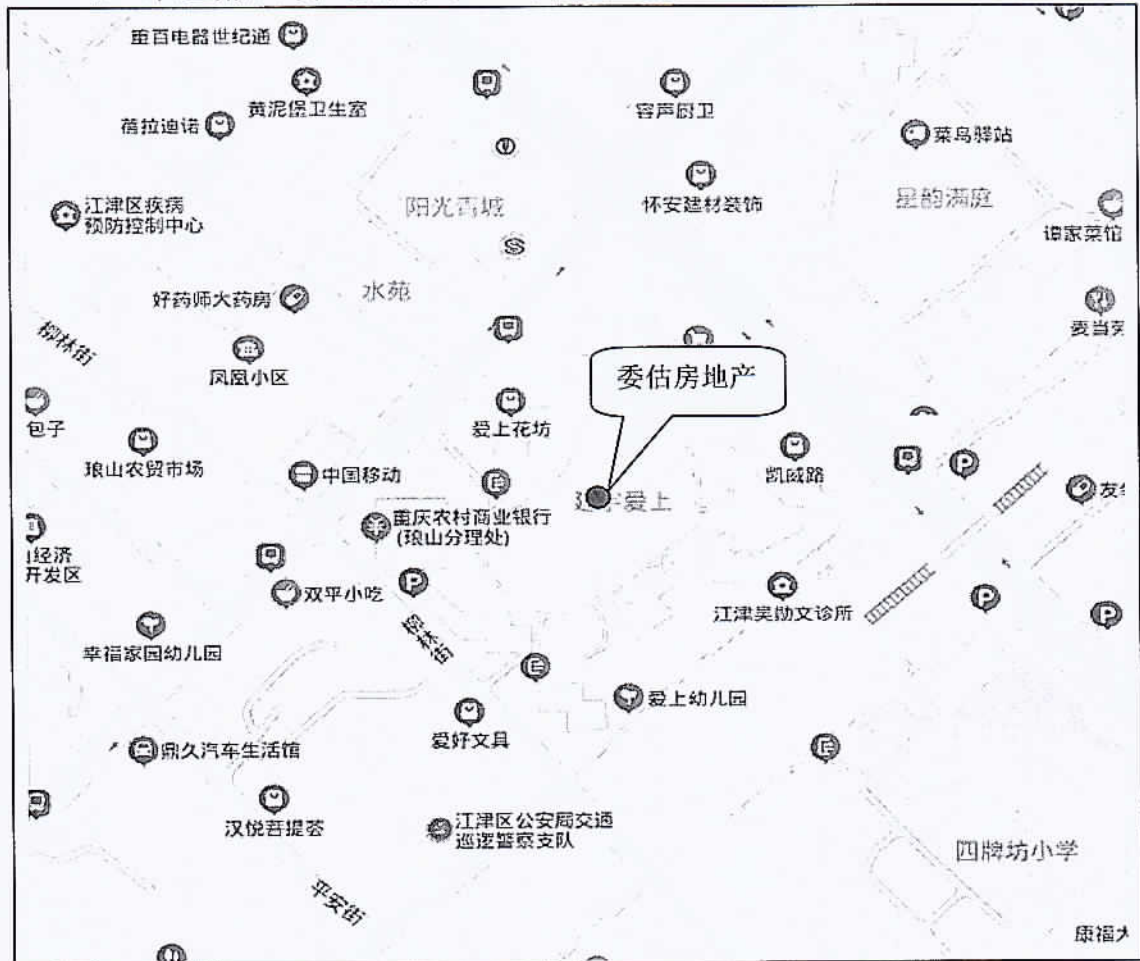
室内照片



小区出入口

估价对象所在位置示意图

(江津区鼎山街道柳林路9号建宇·爱上8幢1单元19-2号)



备注	此图仅为说明估价对象位置，不作为量算面积的依据。	重庆金地房地产土地资产评估有限公司
		红色圆圈代表房地产位置