

## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司（以下简称本公司）派出估价人员对委估的1套住宅房地产及室内家具进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝北法委评字第631号]，需对位于合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8的1套住宅房地产及室内家具进行市场价值评估，为贵院执行案件提供委估房地产公开市场价值参考。

2、估价对象及范围：王志新所有的位于合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8，建筑面积为69.86平方米的1套住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权，室内家具，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2020年4月15日

4、价值类型：公开市场价值

5、估价方法：采用比较法测算

6、估价结果：

估价总额：共计35.744万元（大写：人民币叁拾伍万柒仟肆佰肆拾元整），详见下表1、表2：

表1

房地产结果明细表

内容	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
房地产	69.86	5100	35.63

表2

室内家具评估明细表

序号	财产名称	品牌	规格	数量	单位	单价(元)	总价(元)
1	柜子	--	木质	2	个	60	120
2	床头柜	--	木质	5	个	50	250

3	床	—	木质	7	张	110	770
合计							1140

备注：以上财产数量明细是依据估价委托人与申请人现场查勘时清点确认。

特别提示：

1、估价对象已设立抵押权，抵押权人为汉口银行股份有限公司重庆分行，抵押金额 168000 元，抵押期限从 2013 年 3 月 21 日至 2033 年 3 月 20 日；依据贵院 2019 年 4 月 9 日出具的《执行裁定书》《（2019）渝 0112 执 4622 号》记载，估价对象已执行查封，查封期限为 3 年；但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑抵押、被查封对房地产市场价值的影响。

2、根据评估人员现场查勘，估价对象为清水，室内有少量家具，应估价委托人要求，已纳入评估范围。

特提交本估价报告书。



重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰



二〇二〇年五月二十五日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(204房地证2014字第28951号)复印件,注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定用于本次房地产公开市场价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境,对房屋安全及环境污染未作特别鉴定,不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场,估价对象有足够的买方和卖方,且进入市场无障碍;同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

#### (二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

估价对象已设立抵押权,抵押权人为汉口银行股份有限公司重庆分行,抵押金额168000元,抵押期限从2013年3月21日至2033年3月20日;依据贵院2019年4月9日出具的《执行裁定书》《(2019)渝0112执4622号》记载,估价对象已执行查封,查封期限为3年;但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值,因此本次估价报告不考虑抵押、被查封对房地产市场价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告不存在不相一致假

设。

### （五）依据不足假设

1、估价委托人未提供产权证原件，提供了《重庆市房地产权证》（204房地证 2014 字第 28951 号）复印件，本次设定假设估价委托人提供的有关估价对象的权属资料真实可信，假设产权人拥有合法产权。

2、由于家具位于委估房屋室内，本次设定房屋产权人（王志新）对其拥有占有、使用、收益和处分的权利，即拥有家具的所有权。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的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和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、若双方当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后 5 日内以书面形式向人民法院提出。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。





## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

承办人：江显政

联系电话：023-67188954

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

### 三、估价目的

根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2019）渝北法委评字第631号〕，重庆市渝北区人民法院委托我公司，对汉口银行重庆分行与王志新借款合同一案，涉及被执行人王志新所有的位于合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8的1套住宅房地产及室内家具，在2020年4月15日为价值时点的市场价值进行司法评估，为贵院执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

王志新所有的位于合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8，建筑面积为69.86平方米的1套住宅房地产，估价对象范围为其房屋所有权、出让国有

建设用地使用权，室内家具，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）区位状况描述：

合川区是重庆市下辖的市辖区，位于长江上游地区，重庆西北部。合川区是重庆六大卫星城市，全区面积2356.21平方公里，辖7个街道办事处、23个镇，2016年常住人口137.56万人。

区域位置：估价对象位于合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8，属银翔城范围，银翔城占地11000亩，总建筑面积500万方，距北碚城区约13公里，距合川城区约30公里，土地级别为重庆市合川区住宅6级地。

交通条件：估价对象临银翔大道，近临公交站点，有1路公交车停靠，交通条件一般。

外部配套设施：所在区域水、电、气、讯等各类基础设施较齐全，基本能满足区域内生产、生活的需要；估价对象周边有西大附中银翔城校区、百益佳超市、恒丰银行、中国联通、平价药房等，生活配套及公共设施较为完善。

周围环境：附近均为银翔地产开发的楼盘及周边居民自建房，有盛世华庭、盛世豪庭、盛世庭园等住宅小区，居住环境较好。

## （三）实物状况描述：

### 1、土地基本状况

土地坐落	合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8
土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	未记载
共有使用权面积(m <sup>2</sup> )	1582
四至	东临公路，南、西、北为小区用地
土地形状	较规则多边形
地势	平坦
土地使用权类型	出让
地形	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染
开发程度	红线内六通一平，红线外六通

### 2、建筑物基本状况

估价对象所在物业：所在小区为“银翔·盛世悦庭”，约建成于2014年，建筑功能为住宅，建筑结构为钢混结构。估价对象所在楼栋共18层，





负1层为车库，1-18层为住宅，1层20户；估价对象证载楼层及实际查勘楼层均为第17层，跃层结构，估价对象房屋产权及实际用途均为成套住宅，朝小区内部，目前空置，建筑面积为69.86 m<sup>2</sup>，套内面积为52.11 m<sup>2</sup>，户型为“三室一厅一厨一卫”，层高约5.8米。

设施设备情况：水、电、气、讯、消防齐全，有3部电梯通达。

外观及装饰装修状况：外墙贴墙砖；入户门为防盗门，安装塑钢窗，室内清水。

新旧程度：经现场勘查，估价对象维护保养状况较好，建筑物成新率约为90%。

### 3、室内家具状况

根据估价人员、法官及申请方现场盘点，估价对象室内有如下家具，均已闲置，维护保养较差，成新较差，具体明细详见下表：

家具明细表

序号	财产名称	品牌	规格	数量	单位	成新度
1	柜子	—	木质	2	个	三成
2	床头柜	—	木质	5	个	三成
3	床	—	木质 1.2m	7	张	四成

### (四) 权益状况描述：

产权证号	204房地证2014字第28951号
房屋用途	成套住宅
土地用途	城镇住宅用地
房屋所有权人	王志新
土地使用权人	王志新
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2081年10月11日
土地剩余使用年限(年)	61.49
共有情况	无
规划条件	作为城镇住宅用地使用
用益物权	无
担保物权	已设定抵押，抵押权人为汉口银行股份有限公司重庆分行，抵押金额168000元，抵押期限从2013年3月21日至2033年3月20日
拖欠税费情况	据物管工作人员口头说明：至价值时点，欠物管费3190元，水、电、气等欠费情况不详。



查封等形式限制权利情况	已查封
租赁权	无
权属清晰情况	清晰，无争议

家具权属设定：由于家具位于委估房屋室内，本次设定房屋产权人（王志新）对其拥有占有、使用、收益和处分的权利，即拥有家具的所有权。

### 五、价值时点

2020年4月15日，现场查勘之日。

### 六、价值类型

公开市场价值标准。本报告所估价的房地产价值是指公开市场价值，该价值是指以产权变动为前提，委估房地产在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

### 七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

#### 1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

#### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

#### 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

#### 4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作



为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

#### 5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为住宅用房，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

### 八、估价依据

#### (一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、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）；
- 6、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法[2013]285号）；
- 7、《重庆市司法鉴定条例》（2019年11月29日重庆市第五届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
- 8、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《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）；
- 10、《重庆市合川区人民政府关于公布合川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（合川府发〔2016〕21号）。

#### (二) 技术规范



- 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);
- 3、本公司制定的房地产估价操作规范。

(三) 估价委托人提供资料:

- 1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝北法委评字第631号]复印件;
- 2、《重庆市房地产权证》(204房地证2014字第28951号)复印件;
- 3、《执行裁定书》《(2019)渝0112执4622号》;
- 4、《重庆市土地房屋预告登记证明》(204渝预告[2013]字第06381号);
- 5、《预购商品房抵押合同》。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

- 1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料;
- 2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录;
- 3、可比实例的市场调查;
- 4、估价对象现状及周边环境照片。

## 九、估价方法

### 房地产

(一) 估价方法: 根据《房地产估价规范》, 房地产估价主要有比较法、收益法、成本法, 假设开发法。

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是预测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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。





评估价值=比准价格 A×权重+比准价格 B×权重+比准价格 C×权重

其中：

比准价格=可比实例价格×调整因素

### 十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2020 年 4 月 15 日的公开市场价值为：

估价总额：共计 35.744 万元（大写：人民币叁拾伍万柒仟肆佰肆拾元整），详见下表 1、表 2：



表 1

房地产结果明细表

内容	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
房地产	69.86	5100	35.63

表 2

室内家具评估明细表

序号	财产名称	品牌	规格	数量	单位	单价(元)	总价(元)
1	柜子	—	木质	2	个	60	120
2	床头柜	—	木质	5	个	50	250
3	床	—	木质	7	张	110	770
合计							1140

备注：以上财产数量明细是依据估价委托人与申请人现场查勘时清点确认。

### 特别提示：

1、估价对象已设立抵押权，抵押权人为汉口银行股份有限公司重庆分行，抵押金额 168000 元，抵押期限从 2013 年 3 月 21 日至 2033 年 3 月 20 日；依据贵院 2019 年 4 月 9 日出具的《执行裁定书》《（2019）渝 0112 执 4622 号》记载，估价对象已执行查封，查封期限为 3 年；但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑抵押、被查封对房地产市场价值的影响。

2、根据评估人员现场查勘，估价对象为清水，室内有少量家具，应估价委托人要求，已纳入评估范围。

### 十一、注册房地产估价师



参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王宇	5020090040	王宇	2020年5月25日
冯芳	5020190060	冯芳	2020年5月25日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为 2020 年 4 月 15 日。

十三、估价作业期

本估价作业期为 2019 年 6 月 20 日起至 2020 年 5 月 25 日。



# 估价对象所在位置示意图



此图仅供说明委估房地产所在位置

重庆金汇房地产土地资产评估事务所

备注

估价对象现状照片

估价对象小区入口



估价对象物业外观



估价对象入户门



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内家具



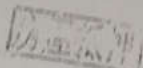
估价对象室内家具



估价对象照片



登记号：(



201303210160117  
) 抵押第 号

093

重庆市预购（现购）商品房

抵  
押  
合  
同

重庆市土地房屋管理局印制

重庆市工商行政管理局监制

# 预购（现购）商品房抵押合同

00 094

甲方（贷款方）：重庆银行股份有限公司重庆分行

乙方（借款方）：王立新

丙方（担保方）：重庆锦都房地产开发有限公司

## 一、总则

甲、乙、丙三方就乙方预购（现购）商品房向甲方申请购房贷款并办理抵押事宜，经协商一致，签订本合同。

## 二、贷款金额、期限、利率以及还款方式

1、贷款金额（人民币）大写：(1)千(0)百壹拾陆万捌仟零元整

小写：¥：168000

2、甲方将上述贷款金额全数以乙方购房款的名义，交存（转）入丙方在重庆银行股份有限公司重庆分行开立的<sup>资金监管</sup>存款账户上。

3、贷款期限：从2013年03月21日至2033年03月20日

4、贷款利率为年息6.55%，起息按贷款实际发生日起计息；计息按

贷款余额计算。

## 5、还款

(1) 乙方以一次或分期付款的方式进行还本付息。

(2) 首期还款日：2013年<sup>实际还款</sup>次月<sup>21</sup>日，计1257.81元。

剩余款项分239期并于每月21日前偿还。



095

三、抵押物状况

重庆市沙坪坝区七星岗镇银丰大道199号2楼17-8

座落							
区(市)县 镇 路(街、巷) 号附 号							
户型	单元	层次	结构	建筑面积 (M <sup>2</sup> )		单价 (元/M <sup>2</sup> )	成交金额
				住宅	非住宅		
一室一厨			钢筋混凝土	69.79		3455.09	241131
合计							
预售许可证号(或房地产权证号)							
土地使用面积 (M <sup>2</sup> )				土地使用期限		至 年 月 日	
备注							

四、权利义务

1、甲方应按合同约定提供贷款。

2、乙方应按合同约定归还贷款本息。

3、属预购商品房贷款的，丙方应将贷款用于乙方所购商品房建设工程；

甲方和乙方有权检查和监督贷款资金的使用情况。

4、在领取《房地产权证》之前，如乙方不按期清偿债务，丙方保证代乙方履行该项义务。若丙方履行该项义务后，丙方可按有关规定处分抵押物。

5、乙方未征得甲方书面同意，不得擅自将抵押物转让、拆除、改建。

35  
200 096

## 五、违约责任

1、乙方应按本合同规定的时间归还贷款本息及有关费用，若有逾期，则按日支付应还金额 % 的违约金。

2、乙方到期不清偿债务，丙方又未履行代乙方还款义务时，甲方有向丙方追偿乙方所欠全部债务的权利并可申请处分抵押物。

3、如因不可抗力致使本合同无法履行的，甲、乙、丙三方可按有关规定协商处理相关事宜。

## 六、争议的解决方式

本合同在履行中若发生争议，双方应采取协商的办法解决。协商不成时双方选择以下第 ( 2 ) 种方式解决。

1、向重庆市仲裁委员会申请仲裁。

2、向人民法院起诉。

## 七、其他约定事项：

## 八、附则

1、本合同经甲、乙、丙三方签字盖章后生效。

2、本合同甲、乙、丙三方各执壹份，房地产登记机关存壹份。



3、附件

- (1) (2)
- (3) (4)



代理人:



乙方: *王志新*

法定代表人:

代理人:



法定代表人:

代理人:



2013年3月21日

2013年3月21日

2013年3月21日

登记机关意见

同意办理商品房按揭贷款合同登记

*16724*



# 重庆市土地房屋预告登记证明

204 渝预告[ 2013 ]字第 06381 号

预告登记权利人: 汉口银行股份有限公司重庆分行

预告登记义务人: 王志新

房地产座落: 合川区土场镇银翔大道199号2栋17-8

预告登记业务种类: 预购商品房抵押权

登记时间: 2013年04月15日

发证机关

原件存档于...



## 记事栏

抵押金额168000元, 抵押期限从2013年03月21日至2033年03月20日。







权利人	王志斌		
证件名称及号码	身份证: 430611198608045011		
坐落	合川区土场镇银翔大道199号2幢17-8		
房地籍号	HC11500200010010020100100180008		
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		楼层	名义层 第17 物理层 /
共有使用权面积	1582m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	69.86m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2081年10月11日	套内建筑面积	52.11m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙		
201409220160926			

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:



年 月 日

28

记 事

... 113

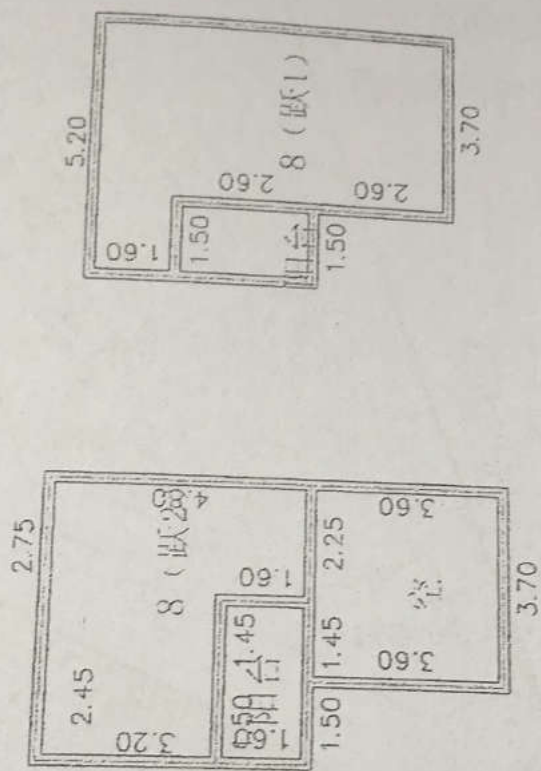


# 记 事

抵押权人	类 别	借 押 清 况	借 款 金 额	设 定 日 期	借 款 限 期	注 册 日 期
上海银行 平安公司 12号	抵押	全付	10000元	1912.2.1	1913.2.1	

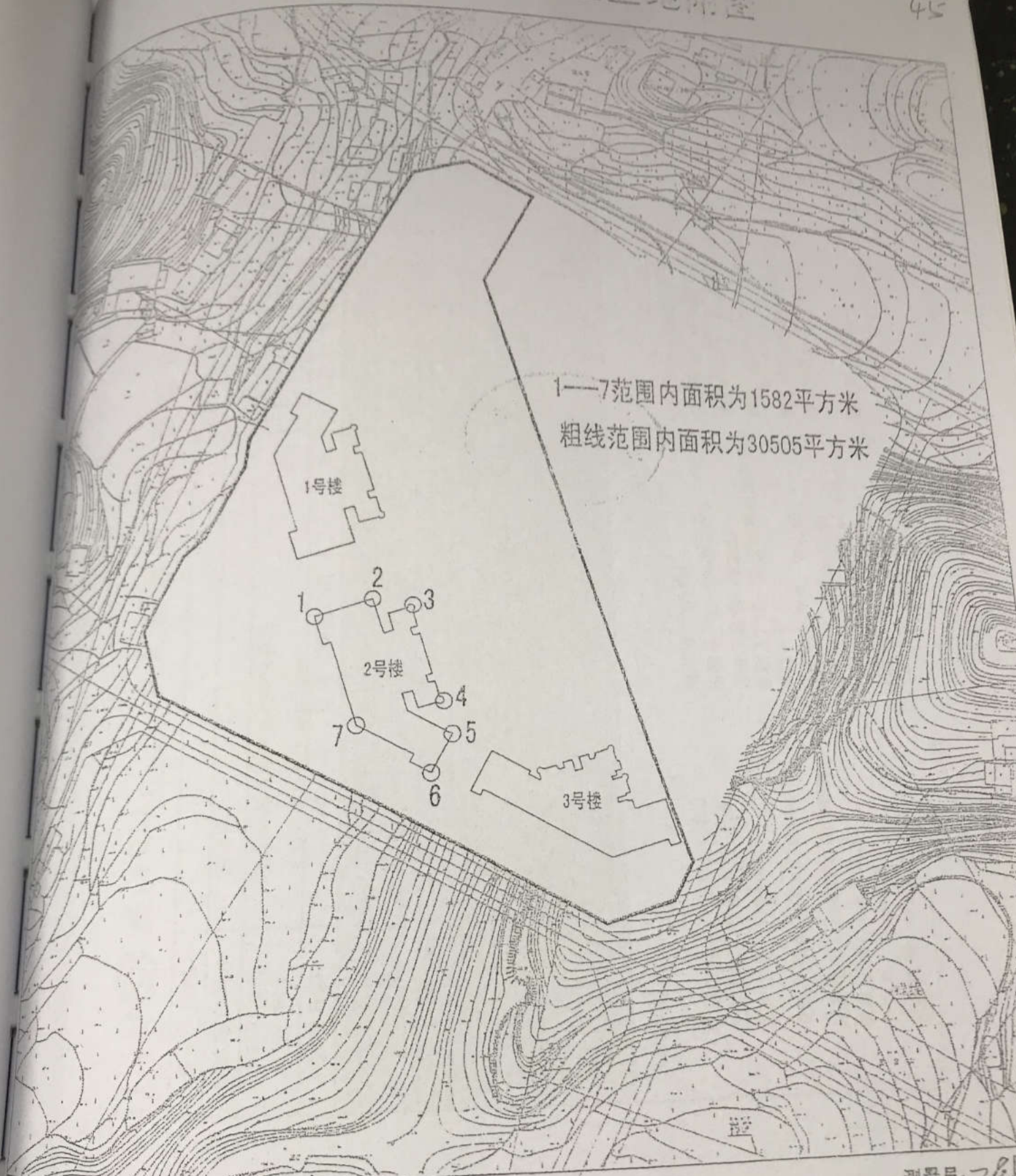
附

图



共墙 == 借墙 ==  
制图:

长度单位: m 套内面积: 52.11 m<sup>2</sup> 产权面积: 69.86 m<sup>2</sup> 测绘单位: 重庆市房屋勘测院



1—7范围内面积为1582平方米  
 粗线范围内面积为30505平方米

日期: 2014年7月

1:2000

测量员: 陈杨

绘图员: 张俊

检查员: 张俊

30