

房地产估价报告

估价报告编号：渝开睿源（房估）2020字第142号

估价项目名称：重庆市沙坪坝区人民法院受理“申请执行人交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行与吕振灿、李宝旋借款合同纠纷一案”所涉及位于重庆市九龙坡区谢家湾正街55号8幢27-3号住宅房地产估价

估价委托人：重庆市沙坪坝区人民法院

房地产估价机构：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：戴立成（注册号5120140045）

王小静（注册号5020200013）

估价报告出具日期：2020年8月5日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵单位的评估委托，我公司估价人员对贵单位指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价目的

重庆市沙坪坝区人民法院受理申请执行人交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行与吕振灿、李宝旋借款合同纠纷一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对吕振灿、李宝旋所有的位于重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号住宅房地产的市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

权属于吕振灿、李宝旋的坐落于重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号住宅房地产，建筑面积为 139.09 平方米，套内面积为 115.57 平方米。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值类型

采用市场价值标准。

四、价值时点

2020年7月29日。

五、估价方法

采用比较法。

六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

评估单价：19239元/平方米

建筑面积：139.09平方米

评估总价：¥267.60万元

总价大写：人民币贰佰陆拾柒万陆仟元整

七、特别提示

1、估价委托人仅提供了《房地产权证》复印件，本次估价是以上述资料复印件所记载的房产信息与原件一致作为估价前提进行的。

2、估价委托人提供的相关资料未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准，若与实际建成年份不一致，我司保留修改的权利。

3、根据估价委托人提供的资料记载和介绍，估价对象截止价值时点已抵押和查封，根据估价目的，本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响，若与实际情况不一致，我司保留修改的权利。

4、本次估价结果为建筑面积对应的结果，已考虑室内装修价值对估价结果的影响。

5、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

6、本估价报告结论自估价报告出具之日(二〇二〇年八月五日)起原则上壹年内有效。

7、本次估价未考虑估价对象可能存在拖欠物管费、水电气费及其他费用等因素对房地产价值的影响。

评估的详细过程及有关说明,请阅读报告书全文,并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件。

重庆开春源资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人:



二〇二〇年八月五日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价的假设.....	2
二、估价报告使用的限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	3
估价结果报告.....	3
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13

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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价的假设

（一）一般假设

1、注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了极大的关注，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司法评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告估价结果是对 2020 年 7 月 29 日这一价值时点外部经济环境条件和实地查勘状况下为本报告所列明估价目的而提出的市场公允价值意见。

4、估价委托人仅提供了《房地产权证》复印件，本次估价是以《房地产权证》复印件与原件所记载的房产信息一致作为估价前提进行的。

（二）未定事项假设

估价对象相关资料中未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准，若与实际建成年份不一致，我司保留修改的权利。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载和介绍，估价对象截止价值时点已抵押和查封，根据估价目的，本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响，若与实际情况不一致，我司保留修改的权利。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效，估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的真实性、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

3、本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2020 年 8 月 5 日)起原则上壹年内有效。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化,对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、未经本公司书面同意,有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人或产权方以及估价行业管理部门以外的第三者,亦不可公布于任何公开媒体。

5、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人受理执行人交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行与吕振灿、李宝旋借款合同纠纷一案提供价值参考时使用,不能用于本次估价目的之外的其他经济活动;“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

6、本估价报告需经估价师签名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。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时,请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正,不得恶意使用。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果中包含了估价对象分摊的土地使用权价值,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期 2057 年 05 月 23 日。

2、本次估价结果为建筑面积对应的结果,已考虑室内装修价值对估价结果的影响。

3、本次估价未考虑估价对象可能存在拖欠物管费、水电气费及其他费用等因素对房地产价值的影响。

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：

联系电话：

二、估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2017）第 2-018 号

三、估价目的

重庆市沙坪坝区人民法院受理执行人交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行与吕振灿、李宝旋借款合同纠纷一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对吕振灿、李宝旋所有的位于重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号住宅房地产的市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

权属于吕振灿、李宝旋的坐落于重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号住宅房地产，建筑面积为 139.09 平方米，套内面积为 115.57 平方米。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及与房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和

室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 房地产基本状况

1、名称：估价对象所在小区名称为华润二十四城。

2、坐落：重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号。

3、规模：建筑面积为 139.09 平方米，套内面积为 115.57 平方米。

4、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，实际用途为城镇住宅用地；房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的资料记载，吕振灿、李宝旋拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权。

6、产权证号：105 房地证 2013 字第 08158 号。

(三) 房地产区位状况

1. 位置

(1) 坐落：重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号。

(2) 方位：估价对象位于万象大道以东，紧邻长江。

(3) 楼层：估价对象所在建筑物共 37 层（地下 4 层，地上 33 层），估价对象证载名义层为 27 层，证载物理层为 31 层。

2. 交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域临路，路况一般，区域内车流量一般。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象距最近的公交车站万象大道站约 135 米，有特需公交 t008 路公交车由此经过；距轨道交通 2 号线谢家湾站约 850 米；距重庆江北国际机场 T3 约 31 公里，距火车站重庆北站北广场约 14 公里，距重庆江北国际机场 T2 航站楼约 30 公里，交通便捷程度较好。

(3) 交通管制情况：未发现交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象小区有地下停车库，停车较方便。

3. 环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域绿化覆盖率较好，卫生环境较好。

(2) 人文环境：估价对象距万象城购物中心约 1.6 公里，所处区域内有重庆东原、斌鑫丰泽园、珠江花园等多个住宅小区，居住氛围较好，流动人口一般，治安状况较好。

(3) 朝向景观：朝江。

4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施完备。

(2) 外部公共服务设施等：附近学校有重庆育才中学校、谢家湾小学、乐融幼儿园等；附近有重庆医科大学附属第一医院、重庆市九龙坡区人民医院、重庆医科大学附属第二医院等；金融机构有中国民生银行、兴业银行、中国工商银行等；购物场所有永辉超市、万象生鲜超市等；公园有南湖公园。

(四) 房地产实物状况

1. 土地实物状况

(1) 土地坐落：重庆市九龙坡区谢家湾正街 55 号 8 幢 27-3 号。

(2) 土地面积：估价对象分摊土地使用权面积未记载，共有使用权面积 2228.2 平方米。

(3) 四至：华润置地。

(4) 土地用途：城镇住宅用地。

(5) 土地级别：重庆市住宅 4 级。

(6) 土地使用权类型：出让。

(7) 土地形状：不规则多边形。

(8) 地形地势：地势较平缓，自然排水畅通。

(9) 土壤：未受过污染。

(10) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(11) 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

2. 建筑物实物状况

(1) 规模及户型：建筑面积为 139.09 平方米，套内面积为 115.57 平方米；根据估价人员现场查勘，估价对象户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台。

(2) 层数和高度：估价对象所在建筑物共 37 层（地下 4 层，地上 33 层），地上建筑物总高度约 99 米。

(3) 外观：建筑物外墙贴墙砖、为现代简约风格的高层建筑，详见附件“估价对象现状照片”。

(4) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(5) 新旧程度：根据估价人员现场调查，估价对象的建筑年代约为 2013 年，外观成新度较好。

(6) 设施设备：有供水、排水、供电、通信、供气、消防等设备设施。

(7) 装饰装修：估价对象入户门为防盗门，室内客厅内墙面贴大理石，地面铺微晶抛光地砖，顶棚吊顶；卧室内墙面贴墙布，地面铺木地板，顶棚吊顶；卫生间内贴大理石，地面铺抛光地砖，顶棚吊顶；厨房内墙均贴大理石，地面均铺抛光地砖，顶棚吊顶；室内均安装套装门及塑钢窗。

(8) 通风、采光：良好。

(9) 层高：室内层高约 3 米。

(10) 空间布局：空间布局较合理。

(11) 通道状况：估价对象所在楼栋有 2 部电梯及 2 部人行步梯。

(12) 维修养护情况及完损程度：基础稳固、未发现沉降情况，地面、墙面、门窗等较完好。

(13) 物业管理：有物业管理。

(五) 房地产权益状况

1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：本次估价对象分摊的国有土地使用权权属于吕振灿、李宝旋，同时估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2057 年 05 月 23 日。

(3) 土地用途：城镇住宅用地。

(4) 目前使用情况：

①土地利用现状：地上已建成华润二十四城小区。

②出租或占用情况：于现场查勘日土地随地上房屋处于被执行人居住中。

(5) 其他权利设立情况：根据委托人提供的资料记载和介绍，估价对象截止价值时点已抵押和查封，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：吕振灿、李宝旋拥有估价对象的房屋所有权。

(2) 占用情况：于现场查勘日处于被执行人居住中。

(3) 共有情况：有（吕振灿、李宝旋）

(4) 其他权利设立情况：根据委托人提供的资料记载，估价对象截止价值时点已抵押和查封，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

五、价值时点

我公司估价人员于2020年7月29日对估价对象进行了实地查勘，《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》记载了评估基准日为现场查勘日，故确定本报告价值时点为2020年7月29日。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上, 实事求是、公正平直地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。

(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值或价格。所称依法, 是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释, 还要依据估价对象所在地的有关地方性法规, 国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策, 估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策, 以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

(三) 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。最高最佳利用应是法律上允许、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。

(四) 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。

(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价值或价格偏差在合理范围内。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》;

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；
- 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》。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》〔（2020）渝 0106 执 2113 号〕；
- 2、《房地产权证》复印件；

（四）估价机构和估价人员所收集 掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集资料。

九、估价方法

1、估价方法确定理由

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。

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换为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点时的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

上述方法中比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有

开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

本次估价对象已于 2013 年建成投入使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，使用假设开发法已不适宜；因估价对象为一幢住宅楼内的单套房地产，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法。由于目前的房地产市场存在明显的租金、挂的情况，这会导致收益价值与正常的市场价值的偏离较大，故不宜采用收益法。本次估价对象为住宅用房，周边类似住宅房地产交易案例较多，且交易资料容易收集，故本次可以采用比较法求取估价对象市场价值。

根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象进行估价。

2、比较法的评估技术思路

比较法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到价值时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，比较法适用公式：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 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、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2020 年 7 月 29 日的估价结果如下表：

评估单价：~~19239~~ 19239 元/平方米
建筑面积：~~139.09~~ 139.09 平方米
评估总价：~~¥267.60~~ ¥267.60 万元

总价大写：人民币贰佰陆拾柒万陆千元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
戴立成	5120140045	戴立成	2020.8.5
王小静	5020200013	王小静	2020.8.5

十二、实地查勘期

2020年7月29日。

十三、估价作业期

2020年7月29日至2020年8月5日。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年八月五日



附 件

- 1、《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》(复印件);
- 2、《房地产权证》(复印件);
- 3、估价对象位置示意图;
- 4、估价对象实地查勘情况和现状照片;
- 5、估价机构《营业执照》(复印件);
- 6、估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件);
- 7、估价人员《房地产估价师注册证》(复印件)。

权利人	吕振旭, 李宝旋		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED], 身份证: [REDACTED]		
坐落	九龙坡区谢家湾正街55号8幢27-3号		
房地籍号	JL0030180143000001010100310003		
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 27 标准层 31
共有使用权面积	2228.2m ²	房屋建筑面积	139.09m ²
土地使用权终止日期	2057年05月23日	套内建筑面积	115.57m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

填证单位:

登记日期:



填证单位:

登记日期:

2013年3月18日

年 月 日

105房地证 2013 字第 08158号

仅用于查询房地产权属情况 再次复印无效
2013年 1 月 20 日

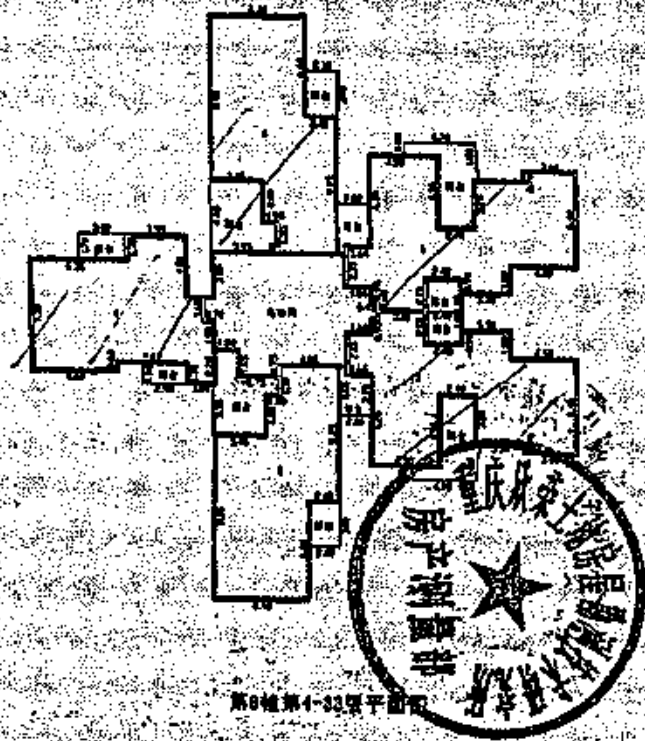
根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

伍元 已 缴 纳

发证机关



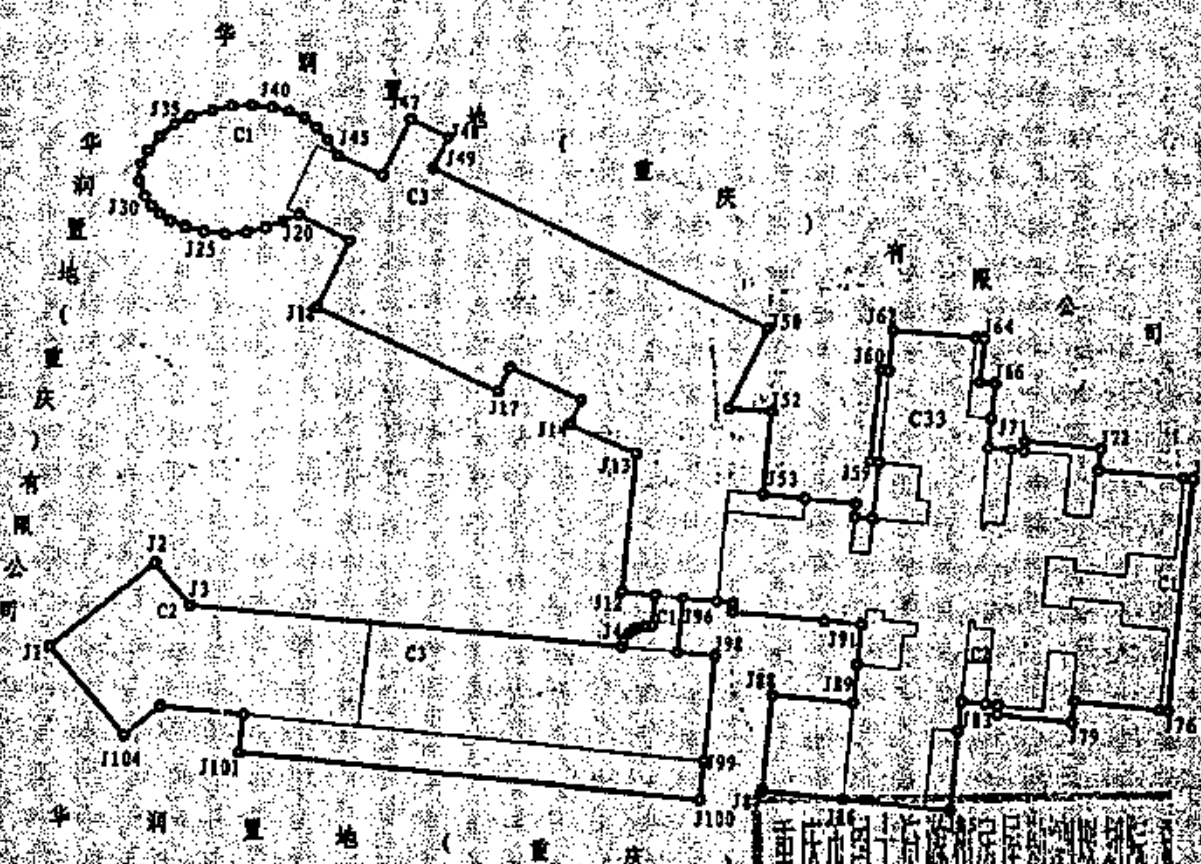
房屋建筑面积分层平面图



宗地号		
栋号或名称	华润二十四城一期8号楼	
层次及名称	第4-33层	
本栋 总层数	地上	33
	地下	4
建筑面积 类别	预售面积	
	竣工面积	✓
建筑面积	650.74*30	
备注:		
测绘单位	重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所	
测绘日期	2012-9-20	

重庆市国有土地使用证附图

九
龍
坡
區
地
心
地
籍
圖



重庆市国土资源房屋勘测院
测绘资料
专用章
50010108533

图幅号: (S25B40)
地籍号: JL0030186143000
土地座落: 九龙坡区谢正街53号4幢及幼儿园

宗地面积: 2228.52平方米
分摊面积: 平方米
575-840-5-II (64.20-59.75)

作业人员: 卢伟

比例尺: 1:700

重庆市九龙坡区土地勘测站 制

记 事

双方各占50%产权

抵押权人：交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行，抵押范围：全部，权利价值：919000元，设定日期：2012年03月05日，债务履行

期限2012年03月05日-2032年03月04日

专用章

登记号 (

) 按揭第

号

重庆市预购商品房

抵押 贷款 合同



仅用于查询抵押情况再次复印无效
2019年1月22日

重庆市国土资源和房屋管理局印制
重庆市工商行政管理局监制



重庆市九龙坡 不动产登记中心



5 9 2 0 1 9 0 1 2 3 1 2 2 4 0 0 0 1 *

房屋登记信息查询证明

查询时间: 2019/1/23 14:44:58

制表单位: 重庆市九龙坡不动产登记中心档案科 (公章)



房屋
坐落
地址
查询
结果

九龙坡区谢家湾正街55号8幢27-3号

产权人姓名(身份证号)

李宝旋, 吕振灿()

产权证号

105房地证2013字第08158号

房屋

用途

成套住宅

建筑面积

139.09

有无抵押

有

抵押权人

交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行

其它情况

有无限制

有

限制人

重庆市九龙坡区人民法院3次、重庆市沙坪坝区人民法院

其它需要说明的问题

说明: 以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房屋权属登记信息, 截至查询时间为止的登记信息查询结果。

预购商品房抵押合同

甲方：贷款方（抵押权人）：交通银行股份有限公司重庆沙坪坝支行

乙方：借款方（抵押人）：吕振灿 李宝旋

丙方：担保方（开发商）：

一、总则

甲、乙、丙三方就乙方申请购房贷款事宜，经协商一致，共同签订本合同。

二、贷款金额、期限、利率及还款方式。

1、贷款金额（人民币）大写：玖仟 零佰 玖拾 壹万 玖仟元整

小写： ¥9,900.00 元整

2、甲方将上述贷款金额全数以乙方购房款名义，交存（转）入丙方在交通银行股份有限公司的存款帐户上。

3、贷款期限：从 2012年 3月5 日至 2032年 3月4 日

4、贷款利率为年息 7.755%，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：2012年 4月 5 日，计 7547.35元。

剩余款项分 239 期并于每月 5 日前偿还。

三、抵押物状况

房屋座落		区(市)县			镇		路(街、巷)		号		
户型	单元	层次	结构	建筑面积 M ²		单价 (元/M ²)	套数	成交金额			
				住宅	非住宅						
27		27	钢混	135.13		9724.78	1	1314110.00			
合计											
预售许可证号		土地使 用面积 (M ²)		土地使 用期限		至 2017 年 5 月 30 日					
设计单位				设计图号							
工程竣工时间				交房时间							
轴		线									
附 属 设 施 及 建 筑 设 计 标 准											

四、权利和义务

- 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、丙方应将贷款用于乙方所购商品房建设工程并保证按期交付房屋。
- 4、甲方和乙方有权检查和监督贷款资金的使用情况。
- 5、在领取《房屋所有权证》之前，如乙方不按期清偿债务，丙方证代乙方履行该项义务。若丙方履行该项义务后，丙方可按有规定处分抵押物。

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、向重庆仲裁委员会申请仲裁。
- 2、向人民法院起诉。

七、其他约定事项

- 1、
- 2、
- 3、
- 4、

贷款的起息日、到期日以借款凭证的记载为准。本合同为渝交银2012年沙坪坝个贷字0134号的个人房产抵押贷款合同的抵押登记合同，仅用于抵押登记。贷款内容约定以渝交银2012年沙坪坝个贷字0134号的个人房产抵押贷款合同的记载为准。

八、附则

- 1、本合同正本一式肆份，甲、乙、丙三方各执壹份，房地产登记机关存壹份。
- 2、合同经甲、乙、丙三方签章，并经房地产管理机关登记后生效。

3、附件

(1) 借款合同

(2)

(3)

(4)



甲方 (签章)

乙方 (签章)



丙方 (签章)

法定代表人 (签章)

法定代表人 (签章)

法定代表人 (签章)



委托代理人 (签章)

委托代理人 (签章)

委托代理人 (签章)

登记机关意见



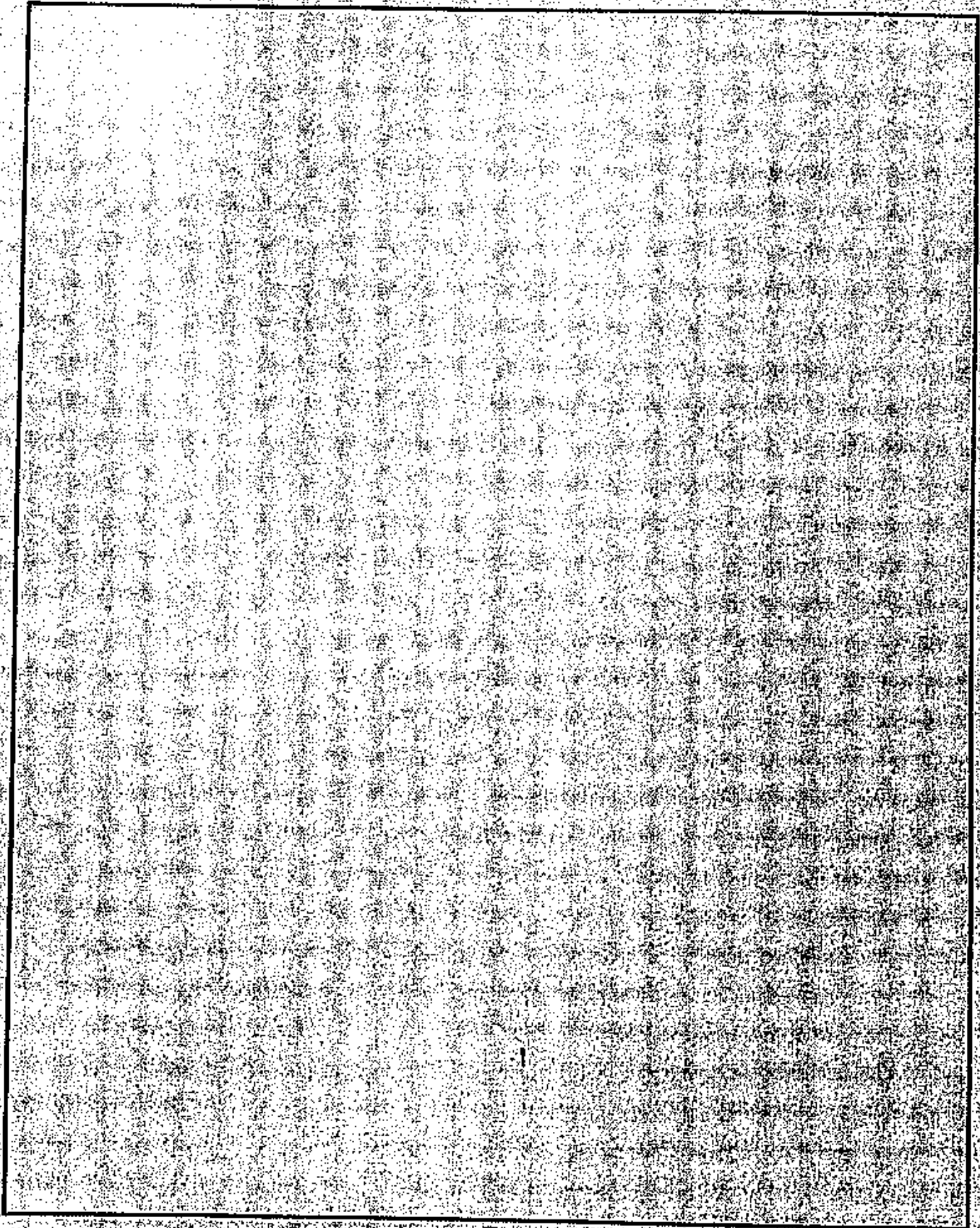
登记机关 (签章)

经办人:

负责人:

年 月 日

附 件 栏



估价对象实地查勘情况和现状照片

房地产估价人员已于2020年7月29日（本次价值时点）对估价对象进行了实地查勘，
现将估价对象的现状照片整理如下

周边道路		小区名称	
楼栋外观		小区环境	
朝向		客厅	
卧室1		卧室2	
卧室3		卫生间1	



估价对象位置示意图

