

涉执房地产处置司法评估报告

重大信房评2022字第00074号

估价项目名称： 位于南川区西城街道办事处金山大道33
号（温莎公馆）2幢1-1-1的住宅房地产
拟处置涉及的房地产估价

估价委托人： 重庆市南川区人民法院

估价机构： 重庆大信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 袁 伟（注册号5020140059）

骆秋渝（注册号5020110022）

估价报告出具日期： 二零二二年五月二十日

重要提示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解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

重庆市南川区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《司法评估委托书》〔（2022）渝南川法委评字第38号〕及相关估价资料，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》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，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、估价对象

权属于：■位于南川区西城街道办事处金山大道33号（温莎公馆）2幢1-1-1的住宅房地产（建筑面积为84.05平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），包含土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2022年5月12日。

五、估价方法

采用比较法。

六、估价结果

估价额：50.35万元（大写：人民币伍拾万零叁仟伍佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	查询资料	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押借款合同》(查询时间：2022年4月20日)		南川区西城街道办事处金山大道33号(温莎公馆)2幢1-1-1	成套住宅	84.05	未记载	5990	50.35
	合计	//	//	//	84.05	未记载	//	50.35

七、特别提示

1、估价委托人未提供估价对象的产权证，据《不动产登记查询结果告知单》记载证书号为渝(2019)南川区不动产权第000147493号，而注册房地产估价师也无法通过相关渠道获取估价对象的产权证，故无法获知估价对象的产权证的记载事项，因此本次估价以估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押借款合同》(查询时间：2022年4月20日)进行估价，同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

2、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述税、费若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：刘奎
二零二二年五月二十日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价是以下列假设条件为前提.....	2
二、本次估价限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师和资产评估师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

- 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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。
- 6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

二零二二年五月二十日

估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供的由重庆市南川区国土资源和房屋管理局不动产登记查询的估价对象《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》(查询时间:2022年4月20日),上述资料记载的权属、坐落与《司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第38号]相符。

故本次估价对象坐落、权属、建筑面积、房屋用途、抵押权设定情况均以《不动产登记查询结果告知单》记载为准;土地用途、土地使用权类型、终止日期《重庆市土地房屋权属登记申请书》(查询时间:2022年4月20日)为准。

2、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,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即2022年5月12日,因此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。

4、本次估价结果是按照相关法律法规规定,转让人和买受人各自负担税费的方式。

5、本次估价结果包含房地产交易环节的增值税。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况,且本公司房地产估价师也无法通过其他途径获取估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。故本次估价是假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金,而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据,故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除为前提。

9、本报告提供的市场价值，是经适当营销后，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。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价对象的《不动产登记查询结果告知单》（查询时间：2022年4月20日）记载，估价对象有抵押、有查封，而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》的相关规定，本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封、抵押对估价结果的影响。根据估价委托人提供的资料及估价人员收集的相关资料，未发现估价对象存在其他优先受偿权。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的产权证，据《不动产登记查询结果告知单》记载证书号为渝（2019）南川区不动产权第000147493号，而注册房地产估价师也无法通过相关渠道获取估价对象的产权证，故无法获知估价对象的产权证的记载事项，因此本次估价以估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押借款合同》（查询时间：2022年4月20日）进行估价，同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。

二、本次估价限制条件

1、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合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、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”仅供估价委托人拟进行处置时使用，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估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2022年5月20日)起计算、原则上壹年内有效(即2023年5月19日)。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,对房地产市场价格产生明显影响时,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、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、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以外的第三者,亦不可公布于任何公开媒体。

8、本估价报告需经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。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

10、本报告及相关部分的解释权属重庆大信房地产土地资产评估有限公司。

11、本次估价未考虑估价对象产权证记载事项对估价以及估价结果的影响,但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在,则应作相应调整或重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响,同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价对象处置时,应通知相关利益人,并充分考虑相关利益人的权益。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的复核,对估价对象的相

关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注,在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、本次估价由重庆市南川区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘,实地查勘时,重庆市南川区人民法院执行局承办人广强、申请人重庆农村商业银行股份有限公司南川支行工作人员到现场,仅重庆市南川区人民法院执行局承办人广强在《房地产现场勘察表》上签字,被执行人郑开容未到现场。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的,可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金,而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据,故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注,上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市南川区人民法院

承办人： ；

联系电话：023-64567043

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层（3号房）

法定代表人：刘奎

营业执照注册号：915000005721181430

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

经营范围：一般项目：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：骆秋渝

联系电话：（023）63411821

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）房地产基本状况

1、名称：“温莎公馆”住宅房地产。

2、坐落：南川区西城街道办事处金山大道33号（温莎公馆）2幢1-1-1。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为84.05平方米，土地使用权面积未记载。

5、用途：据《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记

申请书》(查询时间:2022年4月20日)记载土地用途为城镇住宅用地,房屋用途为成套住宅,实际为住宅。

6、权属:■ | 拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位:所在小区位于金山大道以南,紧邻“九鼎山公园”。

(2) 距离(直线距离):所在小区距万达广场约1.1公里,距火车站(南川站)约2.4公里,距南川客运中心站约2.5公里。

(3) 朝向:南。

(4) 楼层:第1层。

(5) 临街状况:所在小区三面临路,一面临金山大道、一面临支路、一面临省道S303。

2、交通状况

(1) 道路状况:区域内有西大街、南园路、金佛大道等,道路均已硬化,路面状况较好,区域内车流量一般,较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具:公交车。所在小区距人社局站公交车站约200米,区域内有南川101路内环、南川106路、南川110路等多路定线公交车经过。

(3) 交通管制情况:限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准:估价对象所在小区有地下停车场,停车位充足,收费按重庆市物价局统一标准。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境:周边有轻微噪声污染,绿化率较好,卫生环境较好。

(2) 人文环境:估价对象所处区域以住宅小区及配套商业为主,周边有凯撒皇庭、九鼎馨园、香格里拉·西苑等住宅小区,主要为常住人口,治安状况较好。

(3) 景观:无特殊景观。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施:区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备,均为市政管网,上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有温莎田园大地幼儿园、重庆市南川区九鼎山小学校、隆化三校、重庆市南川区书院中学校、重庆市南川区人民医院、南川中医医院、中国邮政储蓄银行、中国建设银行等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地面积：根据估价对象《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载，共有宗地面积为 930.64 平方米，土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至：实地查勘时，四至为北至金山大道、东至省道 S303、南至九鼎山公园、西至支路。

(3) 土地形状：土地形状未记载、不详。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 10-15 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“四通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：“温莎公馆”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约 2018 年。

(3) 规模：建筑面积为 84.05 平方米。

(4) 总层数和高度：共 36 层（地上 33 层、地下 3 层），高度约 99 米。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：

外墙装修：外墙刷漆。

室内装修：入户门为防盗门，窗为塑钢窗；室内为清水。

(8) 设施设备：水、电、气、讯均已接通入户，所在大楼安装电梯、消防。

(9) 通风和采光：较好。

(10) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高约 2.8 米。

(11) 空间布局：平层，三室一厅一厨一卫。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：估价对象维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度较好。

(四) 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：根据估价对象的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载，郑开容拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2085 年 2 月 28 日，于价值时点，剩余土地使用年限约为 62.84 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，根据估价对象的《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《不动产登记查询结果告知单》记载，郑开容拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：据《不动产登记查询结果告知单》记载房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象于价值时点已设定抵押。实地查勘时，估价对象空置。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象空置。

4、其他特殊情况：根据估价对象的《不动产登记查询结果告知单》记载估价对象有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

估价委托人提供的《司法评估委托书》〔(2022)渝南川法委评字第 38 号〕记载“评估基准日为现场勘察日”，而注册房地产估价师于 2022 年 5 月 12 日进

行了实地查勘，经与估价委托人协商，确定以实地查勘之日 2022 年 5 月 12 日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，是经适当营销后，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

（一）独立、客观、公正原则

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值或价格的原则。

（二）合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

替代原则要求评估价值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。

（五）最高最佳利用原则

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。

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、《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年国家主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年国家主席令第 32 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 743 号）；
- 6、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（法释

[2009] 16号)；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011] 21号)；

8、《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)；

9、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)；

10、《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)；

11、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018] 273号)。

12、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知(中房学(2021) 37号)。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；

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

《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》(查询时间：2022年4月20日)

(四) 估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)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，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对

象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、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价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点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。

假设开发法是求取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。

2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 采用比较法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，区域内有满足比较法的类似房地产交易案例，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价。

估价对象为住宅房地产，于价值时点为毛坯房，区域内无类似房地产租赁案例，故估价对象不可采用收益法。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在大楼的一部分、且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象

暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

3、适用的公式

(1) 住宅房地产

比较法

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、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，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 2022 年 5 月 12 日的估价结果为：

估 价 额：50.35 万元（大写：人民币伍拾万零叁仟伍佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

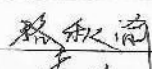

币种：人民币

估价对象	查询资料	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》(查询时间：2022 年 4 月 20 日)		南川区西城街道办事处金山大道 33 号(溢莎公馆) 2 幢 1-1-1	成套住宅	84.05	未记载	5990	50.35
	合计	//	//	//	84.05	未记载	//	50.35

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

骆秋渝	5020110022		2022年5月20日
袁伟	5020140059		2022年5月20日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自 2022 年 5 月 12 日进入实地查勘现场，并于 2022 年 5 月 12 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 9 日至 2022 年 5 月 20 日。

重庆市土地房屋权属登记申请书

申请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记
其他登记（异议登记 更正登记 查封登记）

地址：南川区西城街道办事处金山大道33号（金沙公馆）			
申请人： <input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋 异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋权利人 <input type="checkbox"/> 其他（包括查封）			
名称	[REDACTED]		
证件名称及号码	[REDACTED]		
代理人名称	[REDACTED]	地址	南川区西城街道办事处金山大道33号
证件名称及号码	[REDACTED]	联系电话	[REDACTED]
<input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 异议登记权利人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	[REDACTED]		
证件名称及号码	吉业权证及号：9302/19574365427		
代理人名称	[REDACTED]	地址	南川区西城街道办事处金山大道33号
证件名称及号码	[REDACTED]	联系电话	[REDACTED]
土地权利设立情况	[REDACTED]	权利期限	2015.03.28-2033.03.28
土地性质	国有	土地用途	出让
土地使用权面积	820.64	土地房屋用途	商业服务用地
房屋建筑面积	814.05	房屋套内面积	62.87
共有情况说明			
以上房屋 <input type="checkbox"/> 个人权利人共有 <input type="checkbox"/> 共有八人 共有方式为共同（或按份）共有 [REDACTED] 按份共有时份额各自为： [REDACTED]			

申请理由

补办

情况说明

申请人保证申请材料真实有效，并承担因申请材料不实而产生的法律责任。如有隐瞒、欺骗、伪造、涂改、冒用他人名义等行为，申请人自愿承担相关法律责任，并承担由此产生的一切法律后果及相关法律责任。由申请人承担。

相关证明材料

申请

申请人

申请日期

申请日期

变更前《土地使用证号》

变更前《房屋所有权证号》

变更前《房地产权证号》

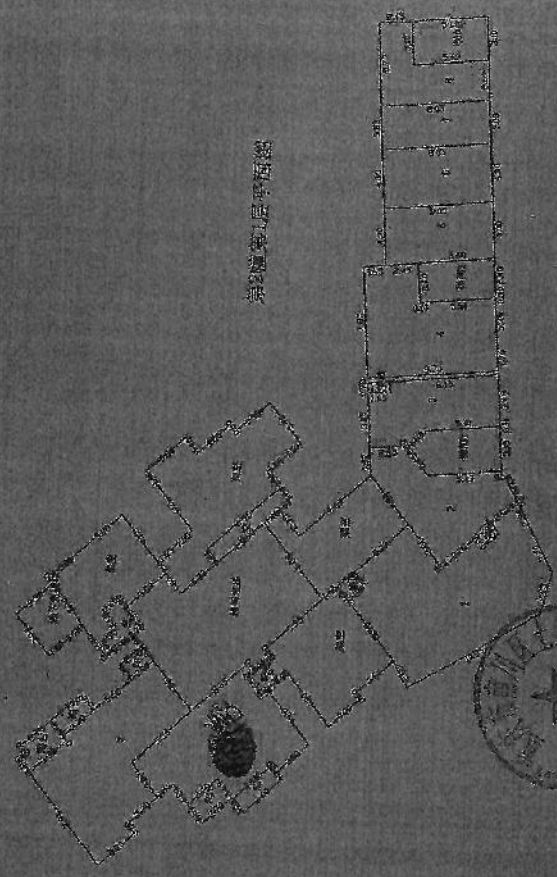
渝(2011)房地权证第000110211号

联系人

联系地址

联系电话: 85838668

第2層第1層平面圖



大民单位：M
 测绘单位和重庆市城市地理信息院测绘队

附



渝0119抵第985号



登记号 () 按揭第 号

重庆市预购商品房

抵押贷款合同

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

0018

注 意 事 项

1. 预购商品房抵押，抵押人、抵押权人和担保方应依法签订书面合同。
2. 当事人应当遵循平等自愿、诚实信用的原则。
3. 当事人必须于抵押合同签订之日起30日内申请抵押登记。
4. 抵押合同发生变更，当事人应在变更之日起10日内申请变更登记。
5. 抵押关系终止，当事人应在终止之日起15日内办理注销登记。

预购商品房抵押合同

甲方：贷款方（抵押权人）：[REDACTED]

乙方：借款方（抵押人）：[REDACTED]

丙方：担保方（开发商）：[REDACTED]

甲、乙、丙三方就购房抵押贷款事宜，经协商一致，共同签订本合同。

一、贷款金额、期限、利率及还款方式。

1. 贷款金额（人民币）市

大写：肆仟捌佰叁拾玖万玖仟元整

小写：2,839,900.00 元整

2. 甲方就上述贷款金额全数以乙方购房款名义，交存（转）入丙方在 [REDACTED] 行的预售资金监管专用帐户上。

3. 贷款期限：从 2007 年 7 月 10 日至 2042 年 7 月 9 日。

4. 贷款利率为年息 4.55%，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：2007 年 7 月 10 日计 1976 元，剩余款项分 199 期并于每月对还款日前偿还。

二、抵押物状况

0020

房屋 座落	四川省(市)县 简阳 街道办事处(镇、乡) 简阳 路(街、大道、巷、 居委、村) 33 号(居民小组、社 区) 简阳 小区(附号) 2 幢 1-1 号						
户型	单元	所在 层数	房号	结构	建筑面积(m ²)		成交金额(元)
					住宅	非住宅	
套房	1	1	1	砖混	86.7	✓	30075
预售许可证号	简阳 简发[2005]115 号		土地使用 面积(m ²)	86.7	土地使用 期限	至 2055 年 2 月 28 日	
工程竣工时间				交房时间			
轴线范围							

三、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. 甲方和乙方以及丙方委托的工程监理公司有权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。

四、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. 甲方未将贷款交存（转）入受监管的丙方预售资金专用账户，应承担相应的法律责任和经济责任。

4. 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。

五、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 ）各方式解决。

1. 向重庆仲裁委员会申请仲裁。

2. 向人民法院起诉。

六、其他约定事项

七、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)

0022

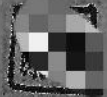


乙方(签章)



法定代表人(签章) 法定代表人(签章) 法定代表人(签章)

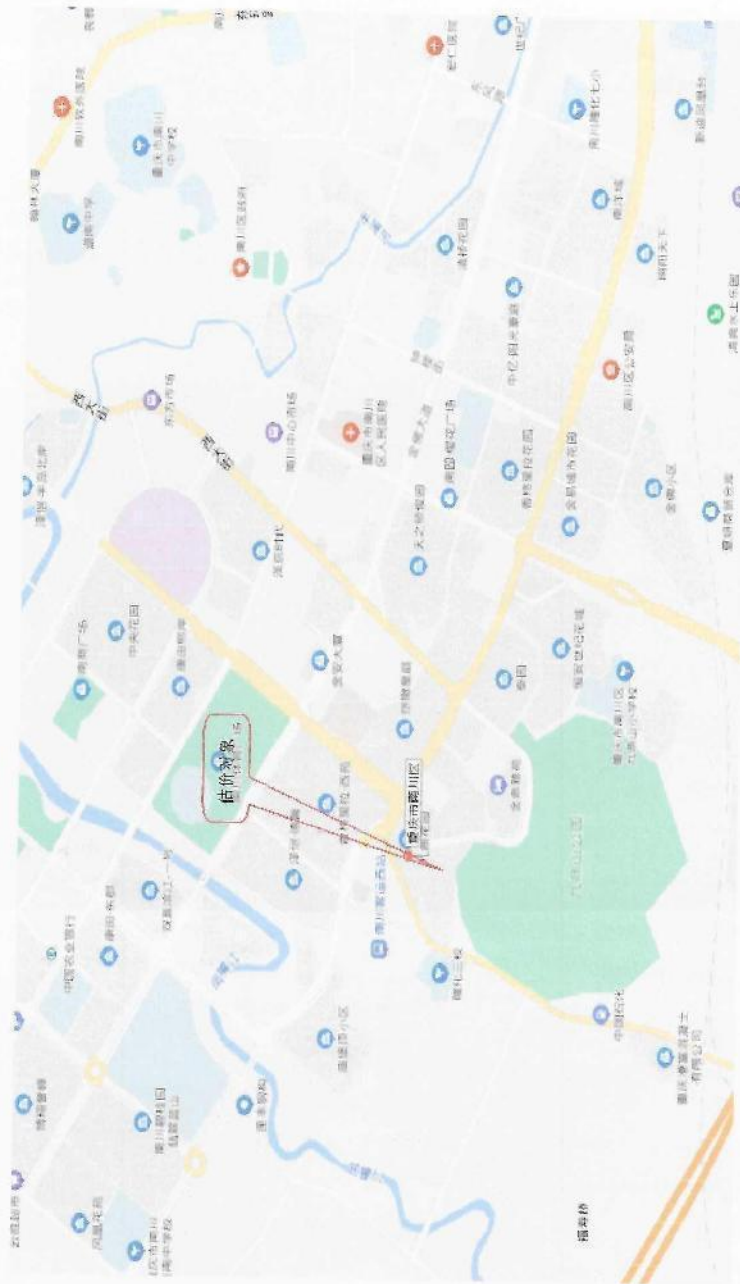
委托代理人(签章) 委托代理人(签章) 委托代理人(签章)



合同签订时间 2007年7月12日

登记机关意见	
	登记机关(签章)
	经办人: 负责人: 年 月 日

估价对象位置图



估价对象现状照片



估价对象周边环境



估价对象外观



估价对象单元号



估价对象门牌号



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状