

# 涉执房地产处置司法评估报告

重大信房评2022字第00076号

估价项目名称： 位于南川区西城街道办事处渝南大道11  
号38幢1-27-3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： 二零二二年五月二十六日

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42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渝南大道11号38幢1-27-3的住宅房地产(建筑面积为113.44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：79.63万元(大写：人民币柒拾玖万陆仟叁佰元整)

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 <sup>2</sup> ) | 土地使用权面积 (m <sup>2</sup> ) | 市场价估算单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值 (万元) |
|------|--|-----|------------------------------------|------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| //   | 《不动产登记查询结果告知单》、《不动产登记申请书》、《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<br>渝南大道11号38楼<br>1-27-3 | 成套住宅 | 113.44                 | 未记载                       | 7020                        | 79.63     |
|      | 合计   | //  | //                                 | //   | 113.44                 | 未记载                       | //                          | 79.63     |

## 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(2021)南川区不动产权第000788300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》、《不动产登记申请书》、《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
   
 二零二二年五月二十六日

## 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.....          | 13 |
| 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。

二零二二年五月二十六日



## 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》、《不动产登记申请书》、《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42号]相符。

故本次估价对象坐落、权属、建筑面积、房屋用途、抵押权设定情况以《不动产登记查询结果告知单》为准;土地用途、土地使用权类型、终止日期均以《不动产登记申请书》(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，是经过适当营销后，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額。

#### (二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

1、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（2021）南川区不动产权第000788300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》、《不动产登记申请书》、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》（查询时间：2022年4月20日）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 26 日)起计算、原则上壹年内有效(即 2023 年 5 月 25 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,对房地产市场价值产生明显影响时,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、申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司工作人员韦静到现场并在《房地产现场勘察表》上签字，被执行人周英川未到现场。

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可使用。

## 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：“泽恺·半岛北岸”住宅房地产。
- 2、坐落：南川区西城街道办事处渝南大道11号38幢1-27-3。
- 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113.44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》、《不动产登记申请书》（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：委托人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：所在小区位于渝南大道以西、北环路以南，与“鹏泰南苑”隔渝南大道相对。

（2）距离（直线距离）：所在小区距万达广场约600米，距火车站（南川站）约2.8公里，距南川客运中心站约2.3公里。

（3）朝向：西南。

（4）楼层：第27层。

（5）临街状况：所在小区两面临路，一面临渝南大道、一面临北环路。

### 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。所在小区距广场路口公交车站约200米，区域内有南川102路外环、南川106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库，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，周边有鹏泰南苑、中央花园、泽京时代等住宅小区，主要为常住人口，治安状况较好。

（3）景观：看小区绿化。

### 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：区域内有南川区东城城北幼儿园、道南中学、重

庆市南川区中学校、隆化四校、重庆市南川区隆化第五小学校、重庆市南川区人民医院、南川中医医院、重庆农村商业银行、中国农业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《不动产登记申请书》记载，共有宗地面积为 88748 平方米，土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至：实地查勘时，四至为北至北环路、东至渝南大道、南至凤嘴江、西至凤嘴江。

(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 5-10 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“六通一平”（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：“泽恺·半岛北岸”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约 2020 年。

(3) 规模：建筑面积为 113.44 平方米。

(4) 总层数和高度：共 31 层（地上 30 层、地下 1 层），高度约 90 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，三室两厅一厨两卫。



(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》、《不动产登记申请书》记载，[ ]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2087年1月3日，于价值时点，剩余土地使用年限约为64.69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《不动产登记申请书》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，周英川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42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第七43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》、《不动产登记申请书》、《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、选用的公式

## (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：79.63 万元（大写：人民币柒拾玖万陆仟叁佰元整）

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 <sup>2</sup> ) | 土地使用权面积 (m <sup>2</sup> ) | 市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值 (万元) |
|------|---|-----|----------------------------|------|------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------|
| //   | 《不动产登记查询结果告知单》、《不动产登记申请书》、《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渝南大道11号38幢1-27-3 | 成套住宅 | 113.44                 | 未记载                       | 7020                       | 79.63     |
|      | 合计  | //  | //                         | //   | 113.44                 | 未记载                       | //                         | 79.63     |

## 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 | 骆秋渝 | 2022年5月26日 |
| 袁伟  | 5020140059 | 袁伟  | 2022年5月26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26日。



# 不动产登记查询结果告知单

申请人申明查询以下房屋登记情况。

郑州市西峡路街道办事处大里村153号412255

查询时间: 2022年09月20日 09:56:59

证件号码: [REDACTED]

单位名称: [REDACTED]

| 序号 | 不动产坐落                    | 不动产单元号             | 建筑面积(平方米) | 用途 | 登记时间        | 权利人        | 证书号(册数)                | 抵押 | 查封 | 有无查封登记 | 有无抵押登记 | 是否预告登记 | 是否抵押 | 是否查封 | 备注  |
|----|--------------------------|--------------------|-----------|----|-------------|------------|------------------------|----|----|--------|--------|--------|------|------|-----|
| 1  | 郑州市西峡路街道办事处大里村153号412255 | 410202003004887010 | 11.04     | 住宅 | 2021年05月20日 | [REDACTED] | 豫(2021)郑川不动产权第0018888号 | 有  | 有  | 有      | 有      | 有      | 有    | 有    | 已办证 |

房屋抵押信息如下:

| 序号 | 不动产坐落                    | 不动产单元号             | 抵押权人               | 抵押日期        | 抵押面积 | 抵押证书编号        |
|----|--------------------------|--------------------|--------------------|-------------|------|---------------|
| 1  | 郑州市西峡路街道办事处大里村153号412255 | 410202003004887010 | 中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆分行 | 2021年06月20日 |      | 2021062009004 |

房屋查封信息如下:

| 序号 | 不动产坐落                    | 不动产单元号             | 法院名称       | 查封日期        | 查封证书编号         |
|----|--------------------------|--------------------|------------|-------------|----------------|
| 1  | 郑州市西峡路街道办事处大里村153号412255 | 410202003004887010 | 郑州市中原区人民法院 | 2022年09月21日 | 20220331020049 |

特别提示:

1. 如对本查询结果有异议,可向不动产登记机构申请查询或向人民法院提起诉讼。
2. 本告知单信息数据仅供参考,不作为法律依据。若权利人提供的身份信息与实际不符,本告知单信息仅供参考。





# 不动产登记申请书

2

单位: 平方米 公顷 (亩), 万元


申请  
登记  
事由  
土地所有权 国有建设用地使用权 宅基地使用权 集体建设用地使用权 土地承包经营权  
林地使用权 海域使用权 无居民海岛使用权 房屋所有权 构筑物所有权  
森林、林木所有权 森林、林木使用权 抵押权 地役权 其他  
首次登记 转移登记 变更登记 注销登记 更正登记 异议登记 预告登记  
查封登记 其他

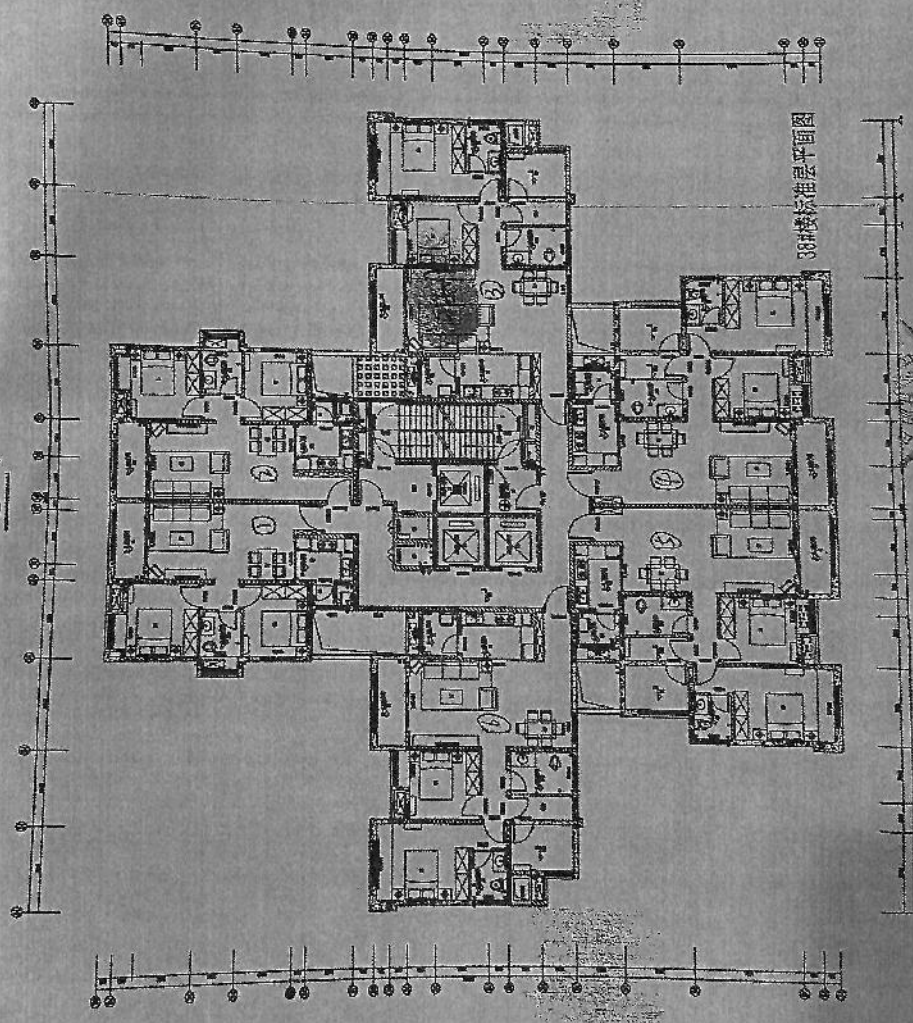
| 登记申请人                 |            |                                      |           |                       |
|-----------------------|------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|
| 申<br>请<br>人           | 权利人姓名(名称)  | [REDACTED]                           |           |                       |
|                       | 身份证件种类     | 身份证                                  | 证件号       | [REDACTED]            |
|                       | 通讯地址       | /                                    |           | 邮编 408400             |
|                       | 法定代表人或负责人  | /                                    | 联系电话      | /                     |
|                       | 代理人姓名      | /                                    | 联系电话      | [REDACTED]            |
|                       | 代理机构名称     | [REDACTED]                           |           |                       |
| 登记申请人                 |            |                                      |           |                       |
| 情<br>况                | 原权利人姓名(名称) | [REDACTED]                           |           |                       |
|                       | 身份证件种类     | 营业执照                                 | 证件号       | [REDACTED]            |
|                       | 通讯地址       | 南川区西城西大街4号                           | 邮编        | 408400                |
|                       | 法定代表人或负责人  | [REDACTED]                           | 联系电话      | /                     |
|                       | 代理人姓名      | [REDACTED]                           | 联系电话      | [REDACTED]            |
|                       | 代理机构名称     | /                                    |           |                       |
| 不<br>动<br>产<br>情<br>况 | 坐落         | 重庆市南川区西梁街道办事处渝南大道11号洋信·半岛北岸36幢1-27-3 |           |                       |
|                       | 不动产类型      | 土地/房屋                                | 土地使用权终止日期 | 2087-1-3止             |
|                       | 共有土地使用权面积  | 887.48 m <sup>2</sup>                | 房屋建筑面积    | 113.44 m <sup>2</sup> |
|                       | 原不动产权属证书号  | 渝(2021)南川区不动产权第0007660号              | 土地房屋用途    | 城镇住宅用地/居住             |
|                       | 构筑物类型      | /                                    | 林种        | /                     |

|    |                 |   |                |   |
|----|-----------------|---|----------------|---|
| 抵押 | 被担保债权数额(最高债权数额) | / | 债务履行期限(债权确定期间) | / |
|----|-----------------|---|----------------|---|



3

|  |               |   |  |
|--|---------------|---|--|
| 情况   | 在建建筑物<br>抵押范围 | /   |  |
| 地役权情况  | 需役地坐落         | /   |  |
|  | 需役地不动产单元号     | /   |  |
| 登记原因及证明  | 登记原因          | 转移登记  |  |
|  | 登记原因<br>证明文件  | 1. 详见不动产登记受理通知单。  |  |
|  |               | 2.  | /  |
|  |               | 3.  | /  |
|  |               | 4.  | /  |
|  |               | 5.  | /  |
| 6.   | /             |   |  |
| 申请证书版式   |               | <input type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版 | 申请分别持证 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 |
| 备注   | /             |   |  |
| 询问笔录   | 询问事项          | 甲方  | 乙方   |
|  | 意思表示是否真实      |   |  |
|  | 不动产是否共有       |   |  |
|  | 不动产是否租赁       |   |  |
|  | 其他询问事项        |   |  |
| <p>本申请人对填写前项内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p> <p>申请人(签章): </p> <p>代理人(签章): </p> <p style="text-align: right;">2021年6月15日</p> |               |   |  |



38楼标准层平面图



(2022)渝0119执982号



登记号 ( ) 按揭第 号

# 重庆市预购商品房

# 抵押借款合同

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

## 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）：[模糊]

乙方：借款方（抵押人）：[模糊]

丙方：担保方（开发商）：[模糊]

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

大写： 叁仟 玖佰 肆拾 肆 万 玖 仟 零 元 整

小写： 39,400.00 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 重庆银行股份有限公司南川支行 行的预售资金监管专用账户上。

3、贷款期限：从 2019 年 3 月 14 日至 2021 年 3 月 14 日。

4、贷款利率为年息 5.61%，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：2019 年 4 月 14 日 计 340.35 元，剩余款项分 239 期并于每月 14 日前偿还。

### 二、抵押物状况

46

|        |   |      |       |                          |                        |                       |
|--------|---|------|-------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| 房屋座落   | 南川区(附)县 <del>西城</del> 街道办事处(镇、乡)渝 <del>南</del> 大道(街、大道、巷、 |      |       |                          |                        |                       |
|        | 居委、村) 11号居民小组、街 <del>渝南大道</del> (附号) 38楼1-27-3号           |      |       |                          |                        |                       |
| 户型     | 单元  | 所在层数 | 房号    | 结构                       | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 成交金额 (元)              |
|        |   |      |       |                          | 住宅                     |                       |
| 三室一厅   | 1   | 27   | 38123 | 钢筋混凝土                    | 13.95                  |                       |
|        |   |      |       |                          |                        |                       |
|        |   |      |       |                          |                        |                       |
|        |   |      |       |                          |                        |                       |
| 预售许可证号 |   |      |       | 土地实用面积 (m <sup>2</sup> ) | 887118                 | 土地获准期限 至 2087年 10月 3日 |
| 工程竣工时间 |   |      |       | 交房时间                     |                        |                       |
| 轴线范围   |   |      |       |                          |                        |                       |

### 三、权利和义务

- 1、甲方应按合同的约定提供贷款。
- 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。

### 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 3‰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 )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。

#### 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)

甲方(签章)



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

2019年 3月 14日

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 登记机关意见 |                   |
|        | 登记机关(盖章)<br>年 月 日 |

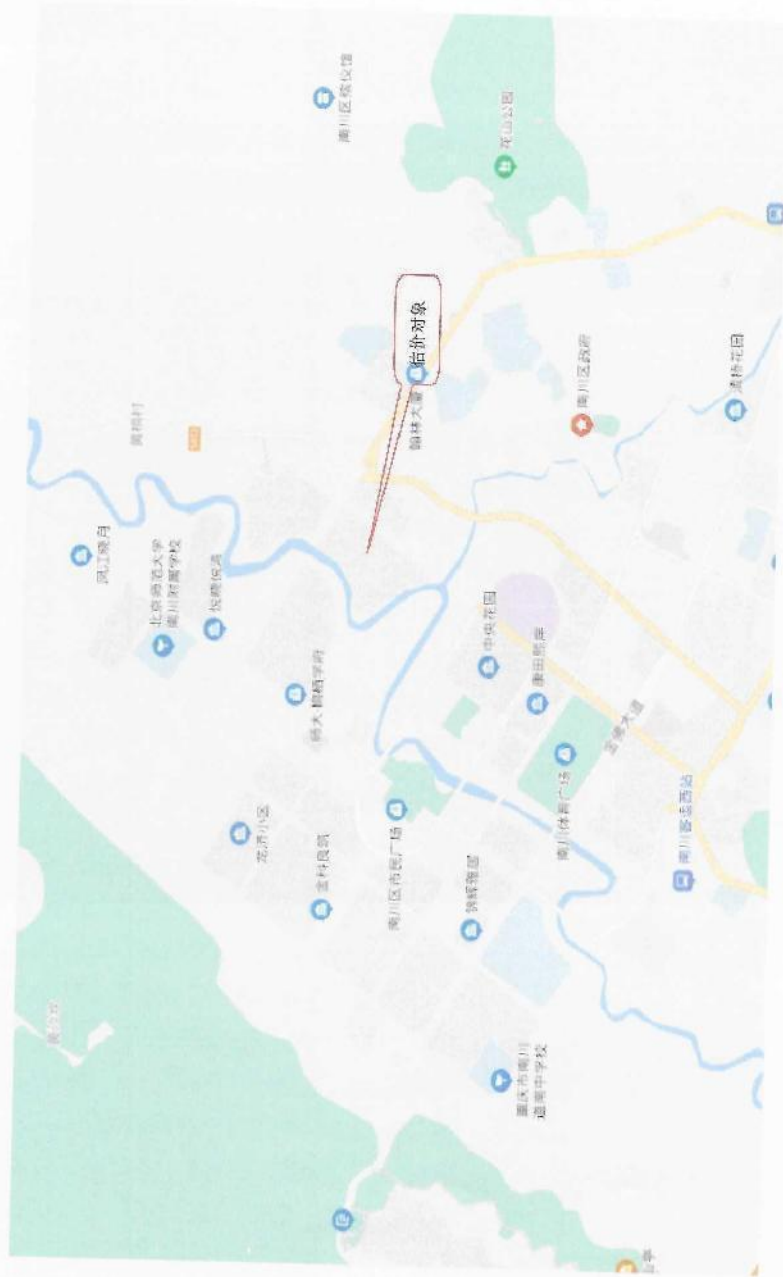
经办人:

负责人:

年 月 日



估价对象位置图



估价对象现状照片



估价对象小区大门



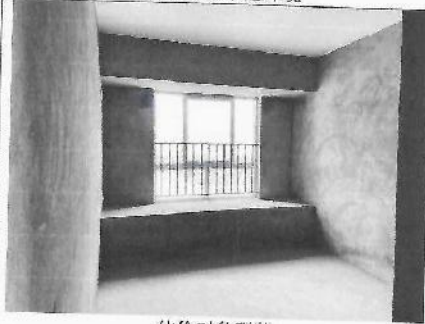
估价对象外观



估价对象小区环境



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