

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0032 号

估价项目名称：重庆市南川区南城街道办事处金光大道 6 号南洋城
小区 11 幢 4-7-1 号的 1 项住宅房地产的 50% 产权份
额司法处置评估

估价委托人：重庆市南川区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：杨小刚（注册号 5020030007）

李 武（注册号 5020180050）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十八日

致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、技术标准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进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

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

1、坐落：重庆市南川区南城街道办事处金光大道6号南洋城小区11幢4-7-1号。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括室内可移动家具家电、债权债务等。

3、规模：建筑面积为126.34平方米，套内面积为113.54平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权。

4、用途：土地登记用途未记载，房屋登记用途为成套住宅。

5、权属：根据《南川区不动产登记查询证明》记载，韦、冯拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

三、价值时点

本次估价以实地勘查日二〇二二年三月十日作为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

建筑面积：126.34 平方米；

建面单价：4490 元/平方米；

房地产市场价格：56.73 万元(人民币大写：伍拾陆万柒仟叁佰元整)。

50%份额的房地产市场价格：28.37 万元(人民币大写：贰拾捌万叁仟柒佰元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红



二〇二二年三月二十八日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘日期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14

估价师声明

一、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。

二、估价报告的分析、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。

三、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关系，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。

四、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

（一）本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以估价委托人提供的《南川区不动产登记查询证明》记载为准。

（二）本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

（三）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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。

（四）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共用附属设施、设备的使用权。

（五）估价委托人提供的资料未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（六）本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年三月十日。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。

（七）估价委托人未书面明确估价对象处置交易时涉及的税费负担方式，本次评估以转让人和买受人各自负担为前提。

（八）估价委托人提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

（一）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（二）背离事实假设

根据《南川区不动产登记查询证明》记载，估价对象存在抵押，且已被法院查封。考虑到本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此，本次评估不考虑抵押及查封对估价对象价值的影响。

（三）不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

（四）依据不足假设

1、本次评估未取得估价对象《不动产权证》，估价对象的土地信息根据《重庆市预购商品房抵押贷款合同》确定，土地使用权类型根据记载的土地终止日期设定为出让。

2、本次评估根据房屋用途设定土地用途为住宅用地。

三、估价报告使用限制

（一）本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

（二）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（三）报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年三月二十八日起为壹年。

（四）经与估价委托人沟通，本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

（五）本报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

（六）应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用估价报告。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。

(七) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致估价结果对应的房地产市场状况、估价对象状况、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,发生重大变化的,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(八) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方式或者估价结果等向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对估价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。

(九) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人,《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(十) 未经估价机构书面同意,本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。

(十一) 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可使用。

(十二) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市南川区人民法院

联系人：广强

联系方式：023-64567043

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

住所：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）第 1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

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）估价对象界定

1、坐落：重庆市南川区南城街道办事处金光大道 6 号南洋城小区 11 幢 4-7-1 号。

2、财产范围：包括估价对象房屋所有权、室内装修及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括室内可移动家具家电、债权债务等。

3、规模：建筑面积为 126.34 平方米，套内面积为 113.54 平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权。

4、用途：土地登记用途未记载，房屋登记用途为成套住宅。

5、权属：根据《南川区不动产登记查询证明》记载，韦小龙、冯玉兰拥有估价对象房屋所有权，以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 坐落：重庆市南川区南城街道办事处金光大道6号南洋城小区；

(2) 土地使用权类型：出让；

(3) 土地用途：未记载；

(4) 土地使用权面积：根据《重庆市预购商品房抵押贷款合同》记载，共有土地使用权面积38464平方米；

(5) 土地使用权终止日期：2056年8月17日；

(6) 土地形状：较规则；

(7) 地形地势：宗地地形较平坦，地势与周围土地基本持平，自然排水良好；

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；

(9) 四至：东临小区道路、南、西均临小区花园、北临道路；

(10) 开发程度：地块内水、电、气、道路、通讯等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地；

(11) 利用现状：估价对象所在宗地上已修建南洋城小区。

2、建筑物状况

(1) 名称：南洋城小区。

(2) 坐落：重庆市南川区南城街道办事处金光大道6号南洋城小区11幢4-7-1号。

(3) 建筑面积：建筑面积为126.34平方米，套内面积为113.54平方米。

(4) 建成年份：建成于2010年。

(5) 用途：证载用途为成套住宅。

(6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物地上共 7 层，估价对象位于 7 层。

(7) 房屋结构：混合结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 户型及平面布置：三室两厅一厨两卫。

(10) 外观：外墙面为墙砖，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(11) 装饰装修：估价对象室内简单装修，入户防盗门，铝合金窗，客厅地面为地砖，墙面为墙纸，石膏板吊顶；卧室地面为木地板，墙面为墙纸，顶刷乳胶漆；厨房和卫生间为瓷砖铺地面及墙面，铝扣板吊顶，详见照片。

(12) 设施设备：无电梯，水、电、气设施齐全。

(13) 朝向、通风和采光：朝马路，通风、采光较好。

(14) 工程质量：估价对象已办理《房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：现空置，维护状况较好。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象土地所有权、房屋所有权和土地使用权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地剩余使用年限、土地、房屋用途详见下表：

序号	产权证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限	土地、房屋用途
01	201105789	韦、冯	国有	出让	2056 年 8 月 17 日	34.40 年	未记载/成套住宅

2、出租或占用情况：估价对象不存在租赁、占用等。

3、抵押权设立情况：估价对象存在抵押。

4、查封限制情况：估价对象已被法院查封。

(四) 区位状况

1、位置

(1) 坐落：估价对象坐落于重庆市南川区南城街道办事处金光大道 6 号南洋城小区 11 幢 4-7-1 号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象位于金山大道北侧，距南川火车站约 500 米。

(3) 与重要场所距离：估价对象距南川火车站约 500 米，距南川客运中心约 800 米。

(4) 楼层：估价对象所在建筑物地上共 7 层，估价对象位于 7 层。

(5) 临街状况：估价对象所在大楼临书院路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有清桥路、书院路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：估价对象区域内有南阳城后门公交车站，有南川 101 路外环，对外交通便捷度一般。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度及收费标准：估价对象所在小区有配套的地下停车库，停车便捷度较好。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，轻微噪音污染，自然环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区为主，附近有御锦江山、明阳天下、硫磺小区等住宅小区。区域内人流量较大，居住聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：朝马路。

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、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有南川区人民医院、南川隆化七小、重庆市农村商业银行等城市配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二二年三月十日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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、估价依据

(一) 相关法律法规、政策文件

- 1、《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 32 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 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 46 号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；
- 6、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 8、《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》（法释〔2004〕16 号，2020 年 12 月 23 日修正版，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《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〔2012〕1 号，2012 年 4 月 1 日起施行）；
- 10、《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，2017年12月1日起施行）；

11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）。

（二）适用技术标准

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、《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）

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝南川法委评字第8号〕；

2、估价对象《南川区不动产登记查询证明》、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》（复印件）；

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，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）独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

(一) 房地产估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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。以下为《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）对各种估价方法的定义：

1. 比较法: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。

2. 收益法: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。

3. 成本法: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。

4. 假设开发法: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算到价值时点后相减，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。

(二) 房地产估价方法适用性分析

1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故未选用成本法估价。

(2) 估价对象建于 2010 年，混合结构，成新度一般，建筑功能正常，不具有开发或再开发潜力，故不适用假设开发法进行评估。

2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象作为住宅房地产，近期区域内类似房地产买卖交易实例多，成交实例数量能满足比较法对于可比实例数量的要求，故选用比较法估价。

(2) 估价对象作为住宅房地产，同类房地产租赁实例较多，租赁信息易于获取，故选用收益法估价。

3、比较法的基本原理及公式

(1) 基本原理：比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 计算公式：

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。

4、收益法基本原理及公式

所谓收益法，就是在求取估价对象的价格时运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象未来各年期的正常纯收益折算到估价时点上，求其之和来确定估价对象价格的一种估价方法。

本次收益法估价技术路线采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—期间收益（元或元/m²）；

V_t—期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—期末报酬率（%）；

t—持有期（年）

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 3 月 10 日的市场价值为：

建筑面积：126.34 平方米；

建面单价：4490 元/平方米；

房地产市场价值：56.73 万元（人民币大写：伍拾陆万柒仟叁佰元整）。

50%份额的房地产市场价值：28.37 万元（人民币大写：贰拾捌万叁仟柒佰元整）。)



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨小刚	5020030007		2022年3月28日
李武	5020180050		2022年3月28日

十二、实地查勘日期

二〇二二年三月十日。

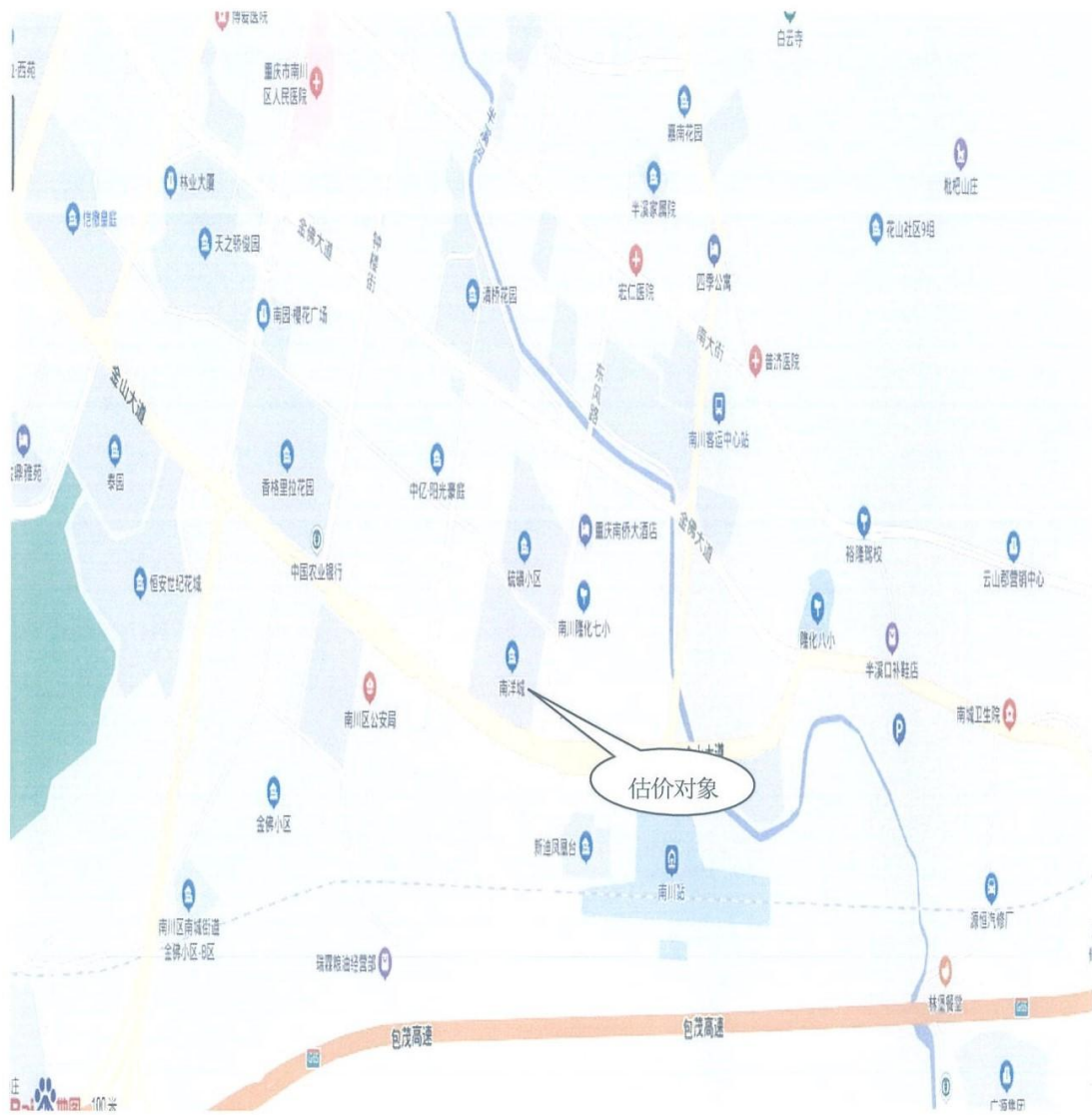
十三、估价作业日期

二〇二二年三月十日至二〇二二年三月二十八日。

附 件

- 一、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内部、外部状况
- 四、估价对象《南川区不动产登记查询证明》、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》（复印件）
- 五、估价机构《营业执照》（复印件）
- 六、估价机构《备案证书》（复印件）
- 七、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）

估价对象区域位置



估价对象外部环境及现状利用照片

	
估价对象大楼外观	估价对象单元门口
	
估价对象门牌号	估价对象室内状况
	
估价对象室内状况	估价对象室内状况

复印属实共14页

南川区不动产登记查询证明



编号：304字2020年第20210902162018765号

根据您提供的信息：

姓名	证件号码	与申请人关系
韦		主申请人

通过对房屋登记系统（含合同备案系统）进行查询，上述人员的住房登记情况查询结果如下：

房屋坐落	产权人	建筑面积	套内面积	用途	抵押	查封	权证号
南川区南城街道办事处金光大道6号南洋城小区11幢4-7-1号	韦	126.34	113.54	成套住宅	有	有	201105789

本次查询范围为南川区不动产登记中心所存现有档案资料。本次查询截止时间：2021-9-2 16:20:18

南川区不动产登记中心

2021-9-2

特别声明：

如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在此次查询范围。

（来源文号）（2021）渝0119执2645号
无查封资料

委托方: ~~重庆~~ 房地产勘测队
座落: 无

3548

2015

登记号 (710) 按揭第 12158 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

预购商品房抵押合同²⁰¹⁷

甲方：贷款方（抵押权人）：中行南川支行

乙方：借款方（抵押人）：韦[]

丙方：担保方（开发商）：重庆林正物业发展有限公司

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）币

大写：② 仟 ② 佰 ① 拾 ① 元整

小写：¥ ② ① ① 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 中行南川支行 行的预售资金监管专用账户上。

3、贷款期限：从 2010 年 8 月 11 日至 2030 年 8 月 11 日。

4、贷款利率为年息 5.84%，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：2010 年 9 月 11 日 计 [] 元，剩余款项分 239 期并于每月 5 日前偿还。

二、抵押物状况

委托方: (2008) 工 1 定址 4 号

008

房屋座落	南川区(南)县南城街道办事处(镇、乡)金光路(街、大道、巷、居委、村) 6号(居民小组、社) 南洋城小区(附号) 11幢4-7-1号						
户型	单元	所在层次	房号	结构	建筑面积 (m ²)		成交金额 (元)
					住宅	非住宅	
三室两厅	4	7	1	混合	126.48		0
预售许可证号	南国土房管(2001) 渝字第(18)号			土地使用面积 (m ²)	38464	土地使用期限	至 2066年08月7日
工程竣工时间				交房时间	2010. 12. 30		
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 % 的违约金。



甲方(签章)

乙方(签章)



法定代表人(签章)



法定代表人(签章)

委托代理(签章)



委托代理人(签章)

祝波

委托代理人(签章)



合同签订时间

2010年6月11日

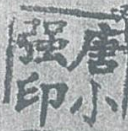
登记机关意见

本合同合法有效核准登记

经办人:



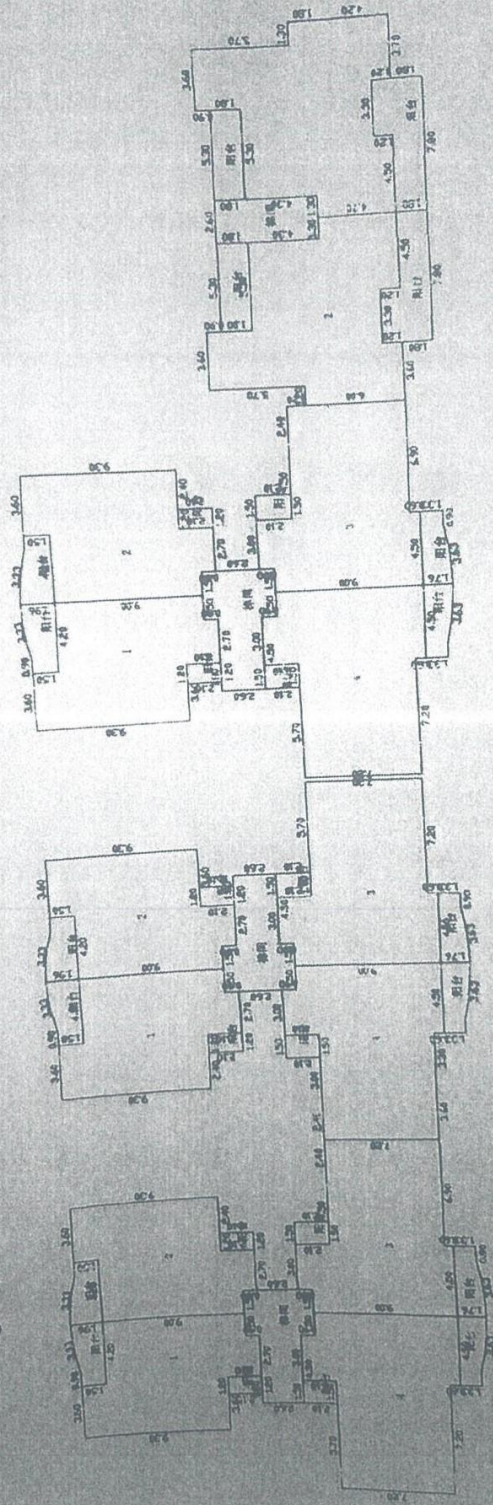
负责人:



登记机关



2010年6月13日



第11幢第3-7層平面圖

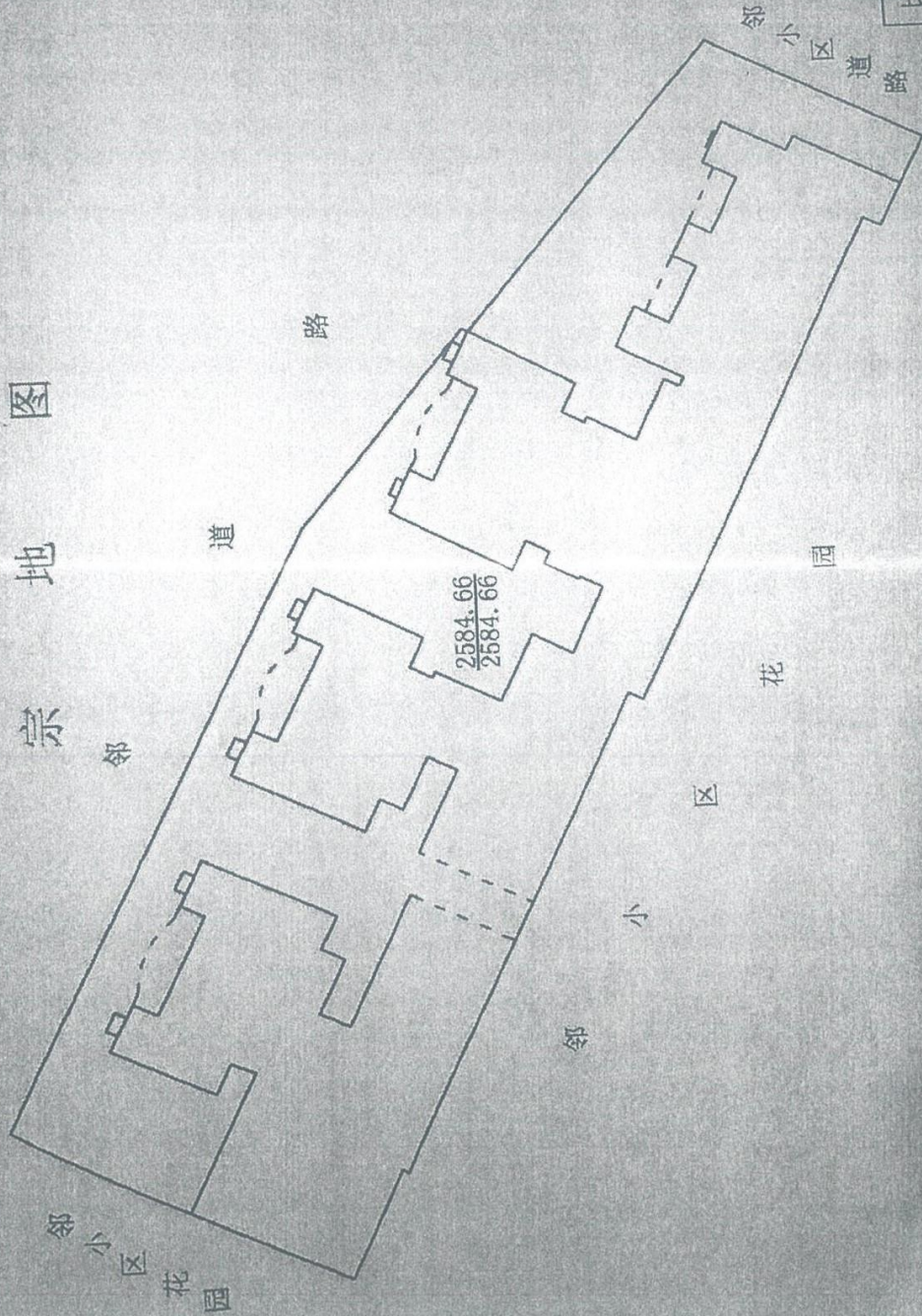
10021

11幢第3-7層平面圖

南洋城11号楼

3000 (北)

宗地平面图



比例尺	1:500
制图人	彭娟
日期	2011年05月25日



营业执照

统一社会信用代码
91500103202841959P

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 徐红

经营范围

许可项目：司法鉴定服务，各类工程建设活动（依法须经批准的项目以相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：房地产评估，房地产经纪，房地产经纪咨询服务，代办土地权证登记，销售建筑材料（不含危险化学品），电子产品，现代办公用品，市场调查，风险评估，企业信用评估，运营效能评估，房屋拆迁服务，土地调查评估服务，房地产咨询，不动产登记代理服务，房屋拆迁服务，资产评估（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）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1997年11月04日

营业期限 1997年11月04日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层



登记机关

2021年09月18日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司
法定代表人：徐红
(执行事务合伙人)
住所：重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层
统一社会信用代码：91500103202841959P
备案等级：一级
证书编号：渝房评备字(2021)1-007号
有效期限：2021年4月19日至2024年4月18日



2022年1月