

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金翰评字[2022]第 0231 号

估价项目名称：人民法院拟处置沙坪坝区大学城南二路 700 号 2
幢 6-2 成套住宅房地产市场价格司法评估项目

估价委托人：重庆市巴南区人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：谢维明（注册号：5020100019）

聂晓华（注册号：5020060020）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 25 日



致估价委托人函

重庆市巴南区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于程迪军位于沙坪坝区大学城南二路700号2幢6-2，建筑面积为109.85平方米的1套成套住宅房地产进行了估价，我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》等，结合估价对象的实际情况，在市场调查基础上，选择适宜的估价方法，经客观分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，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

本次估价对象为权属于程迪军位于沙坪坝区大学城南二路700号2幢6-2，建筑面积为109.85平方米的1套成套住宅房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修，不包含室内可移动物品等动产（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

| 估价对象 | 产权证号 | 坐落 | 用途 | 分摊土地使用权面积 (m ²) | 土地使用权类型 | 建筑面积 (m ²) | 备注 |
|------|---------------------------|---------------------|-------------|-----------------------------|---------|------------------------|--------------------|
| 1 | 渝(2020)高新区不动产权第000874956号 | 沙坪坝区大学城南二路700号2幢6-2 | 城镇住宅用地/成套住宅 | 未记载 | 出让 | 109.85 | 含室内装修，不含室内可移动物品等动产 |

三、价值时点

2022年7月13日。

四、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次评估采用的估价方法为比较法。

六、估价结果



我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为 122.48 万元，人民币大写：壹佰贰拾贰万肆仟捌佰元整。估价结果详见下表：

| 估价对象 | 坐落 | 产权证号 | 房屋用途 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值 (万元) | 备注 |
|------|--------------------|---------------------------|------|-------|---------------------------|-----------------------------|--------------|--------------------|
| 1 | 沙坪坝区大学城南路700号2幢6-2 | 渝(2020)高新区不动产权第000874956号 | 成套住宅 | 名义层6层 | 109.85 | 11150 | 122.48 | 含室内装修，不含室内可移动物品等动产 |

七、特别提示

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 7 月 25 日起至 2023 年 7 月 24 日止。

(一) 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(二) 本次估价结论未考虑房地产转让有关的手续费（交易费）、税费等费用以及房地产交易过程中所发生的中介费和法律费（公证费、律师费、评估费等费用）。相关税费以交易发生时，相关部门实际征收数额为准。

(三) 现场查勘估价对象时，估价人员、估价委托人、申请方代理人均到现场并在勘验记录上签字。

(四) 至价值时点，估价对象已设定抵押，且被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

(五) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金事项，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(六) 本次估价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的因素对估价结果的影响。

(七) 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价估价对象的产权人、坐落、建筑面积、他项权利状况、及房屋用途等信息依据估价委托人提供的《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》所确定的；本次估价估价对象的



土地使用权终止日期、共有宗地使用权面积、土地用途等信息依据估价委托人提供的《重庆市房屋买卖合同（简版）》所确定的。

（八）实地查勘现场时，估价对象已进行部分装修，室内装修如下：入户防盗门，客厅水磨地面，墙面抹灰，天棚吊顶未刷漆；卧室清水；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，天棚扣板吊顶；室内还未安装厨卫设施设备。提请报告使用者注意。

以上内容摘自估价结果报告，欲了解本估价结果报告的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。

评估机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



2022年7月25日



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师谢维明（注册号：5020100019）、聂晓华（注册号：5020060020）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，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。

五、我公司估价人员已于2022年7月13日进行了实地查勘，照相并作了相关查勘记录，估价人员对估价对象的勘察，仅限于其外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

六、本次房地产估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

七、报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。

八、除参与本次估价的估价人员外，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用，可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式、可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。本次估价假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

(六) 本次估价已对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了一般性检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人对提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整。

(七) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力上的测量和实验。因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、土壤、地质承载力等是否存在影响房地产价值的因素。估价人员对房屋安全、环境污染、土壤、地质承载力等影响估价对象价值或价格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估价机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。



(八) 报告以估价委托人提供准确性为估价前提。

(九) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金事项，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(十) 本次估价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的因素对估价结果的影响。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设定抵押，且被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

(一) 估价委托人提供的估价对象《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》、《重庆市房屋买卖合同（简版）》等相关资料未记载估价对象的建成时间，经过调查了解，估价对象的建成时间约为2015年，本次评估设定估价对象的建成时间为2015年。

(二) 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价估价对象的产权人、坐落、建筑面积、及他项权利状况、房屋用途等信息依据估价委托人提供的《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》所确定的；本次估价估价对象的土地使用权终止日期、共有宗地使用权面积、土地用途等信息依据估价委托人提供的《重庆市房屋买卖合同（简版）》所确定的。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。

(二) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他方式公开发表。

（三）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（五）本次估价结果包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修，不包含室内可移动物品等动产。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市巴南区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案编号：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12日

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）估价对象及范围

本次估价对象为权属于程迪军位于沙坪坝区大学城南二路700号2幢6-2，建筑面积为109.85平方米的1套成套住宅房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修，不包含室内可移动物品等动产（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

| 估价对象 | 权利人 | 产权证号 | 坐落 | 用途 | 分摊土地使用权面积 (m ²) | 土地使用权类型 | 建筑面积 (m ²) | 备注 |
|------|-----|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------|------------------------|----------------------------|
| 1 | 程迪军 | 渝(2020)高新 区不动产权第 000874956号 | 沙坪坝区 大学城南 二路700号 2幢6-2 | 城镇住宅 用地/成 套住宅 | 未记载 | 出让 | 109.85 | 含室内装修， 不含室内可移 动物品等动产 |

（二）估价对象基本状况

1、建筑物基本状况

（1）估价对象所在物业状况



估价对象坐落为沙坪坝区大学城南二路 700 号 2 幢 6-2，所在小区名称为天王星·铂晶城，建成时间约为 2015 年，由专业物管公司进行物业管理。所在大楼为高层住宅楼，共 20 层（-2 层至-1 层为车库、1 至 18 层为住宅），配备 2 部电梯，同层 6 户。大楼外墙抹灰、安装塑钢窗，所在大楼消防、通讯等设施设备较齐全。

(2) 估价对象建筑物状况

坐落：沙坪坝区大学城南二路 700 号 2 幢 6-2；

建筑面积：109.85 平方米；

房屋用途：成套住宅；

建成时间：约 2015 年；

新旧程度：约八成新；

房屋结构：钢筋混凝土结构；

所在楼层/总楼层：所在楼层为名义层 6 层（共 20 层，-2 层至-1 层为车库、1 至 18 层为住宅）；

层高：约 3 米；

户型：平层，三室两厅一厨两卫；

装饰装修、使用维护状况：实地查勘现场时，估价对象现空置，已进行部分装修，室内装修如下：入户防盗门，客厅水泥地面，墙面抹灰，天棚吊顶未刷漆；卧室清水；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，天棚扣板吊顶；室内还未安装厨卫设施设备。建筑物结构构件安全完好，牢固可靠，齐全完整，地面、墙面、门窗维修养护情况良好。

至实地查勘现场时，该房已进行部分装修，维护保养情况较好，装修装饰后可满足正常使用需求。

2、估价对象土地状况描述

坐落：沙坪坝区大学城南二路 700 号 2 幢 6-2；

四至：以产权证附图登记状况为准；

分摊土地使用权面积：未证载，本次评估含应分摊的土地使用权；

共有土地使用权面积：2547 平方米；

土地用途：城镇住宅用地；

土地使用权类型：出让；



土地使用权终止日期：2061年10月30日；

宗地形状：较不规则多边形；

地势：估价对象所在地块地势较平坦；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地外“六通”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路及场地平整），地上开发利用为天王星·铂晶城住宅小区。

3、区域基本状况

（1）位置状况

坐落：估价对象位于沙坪坝区大学城南二路700号2幢6-2，所在物业名称为天王星·铂晶城；

与重要场所设施的距离：临重庆市第一实验中学、重庆市东川高级中学校；

临路状况：估价对象所在小区临大学城南二路；

楼层：所在楼层为名义层6层（共20层，-2层至-1层为车库、1至18层为住宅）；

朝向：估价对象客厅阳台朝市景，通风、采光条件良好。

（2）交通条件

道路状况：估价对象所在物业周边有大学城南二路等城市主次干道，区域交通网络较发达；

出入可利用的交通工具：周边有树人思贤小学站、南二路中段站等公交站，有449路、273路、城际公交C201路等多路公交车经过，距轨道一号线尖顶坡站约3公里，公共交通便捷度一般；距离长途汽车站、高铁站重庆西站约16.2公里，距离重庆江北国际机场约36.3公里，区域对外交通条件一般；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象所在小区有地下车库，基本满足正常停车需求，停车方便程度一般。

（3）环境状况

自然环境：估价对象所在区域内绿化程度较好，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，无空气污染、噪音污染，自然环境较好；

人文环境：估价对象所在区域以住宅小区、社区商业为主，周边有恒大未来城九街区、



金科廊桥水乡等住宅小区，住宅聚集度较高，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

(4) 外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”，基础设施完善。

公共服务配套：所在区域有银行（民生银行、重庆农村商业银行、中国建设银行）、学校（重庆市第一实验中学、重庆市东川高级中学校）、幼儿园（吉纽思幼儿园）、超市（佳慧超市、永辉超市、新世纪百货）、医院（重庆中美海吉亚国际医院、重庆大学医院）等配套设施，周边公共配套较完备。

4、权属基本状况

根据估价委托人提供的估价对象《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》等资料显示：

(1) 土地所有权状况：为国家所有；

(2) 房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为程迪军，并办理了《不动产权证书》（证号：渝（2020）高新区不动产权第000874956号）；

(3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象已设定抵押登记，且被司法查封；

(4) 土地使用管制：估价对象规划利用为城镇住宅用地；

(5) 出租或占用情况：实地查勘现场时，该房现空置；

(6) 其他特殊情况：无记载。

五、价值时点

本次实地查勘现场时间为2022年7月13日，通过与估价委托人沟通，确定价值时点为2022年7月13日。

六、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价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。



七、估价原则

我们按照国家有关估价的规定，遵循估价行业公认的估价原则，对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条原则：

（一）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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（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的原则。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。



（三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次评估中，运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（五）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的原则。



最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
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，自2016年12月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 《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）；
9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
10. 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）相关估价标准

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)；

（三）估价委托人及权利人提供的有关资料

1. 《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝巴法委评字第62号）（复印件）；
2. 估价对象《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》（复印件）；
3. 估价对象《不动产登记申请表》（复印件）；
4. 估价对象《重庆市房屋买卖合同（简版）》（复印件）；
5. 估价对象《不动产登记证明》（复印件）。

（四）注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1. 实地查勘、影像和记录；
2. 可比实例相关资料；
3. 重庆市房地产市场信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；
6. 其它有关估价对象的资料。

九、估价方法

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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

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。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。

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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象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。

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。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。

估价对象用途为成套住宅，实际作为住宅使用，区域内近期类似房地产交易较多，交易可比实例较充足，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价；估价对象周边虽有类似房产出租情况，但租金水平受内部装饰家具影响较大，且租金收益主要反映居住权价值，不能完整反映房地产其他方面的价值，故不宜采用收益法进行测算；估价对象为所在建设项目一部分，无法作为独立的开发建设项目进行重新开发的，且周边有类似交易案例，故不宜使用成本法进行估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象开发完毕后投入使用，无新的规划开发资料，故不适用假设开发法进行评估。

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，基本公式如下：

比较法基本公式：

比较价值=可比实例成交价格×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

(一) 估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适当的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为122.48万元，人民币大写：壹佰贰拾贰万肆仟捌佰元整。估价结果详见下表：

| 估价对象 | 坐落 | 产权证号 | 房屋用途 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值 (万元) | 备注 |
|------|-------|------------|------|------|------------------------|--------------------------|-----------|---------|
| 1 | 沙坪坝区大 | 渝(2020)高新区 | 成套 | 名义层 | 109.85 | 11150 | 122.48 | 含室内装修，不 |



| | | | | | | |
|------------------------|---------------------|----|----|--|--|-----------------|
| 学城南二路 700号2幢 6-2 | 不动产权第 000874956号 | 住宅 | 6层 | | | 含室内可移动物 品等动产 |
|------------------------|---------------------|----|----|--|--|-----------------|

(二) 估价结果内涵

本次估价结果包含房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修，不包含室内可移动物品等动产，未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-----------|
| 谢维明 | 5020100019 | 谢维明 | 2022.7.25 |
| 聂晓华 | 5020060020 | 聂晓华 | 2022.7.25 |

十二、实地查勘期

2022年7月13日

十三、估价作业期

2022年6月29日至2022年7月25日

十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年（2022年7月25日至2023年7月24日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



估价对象现状照片



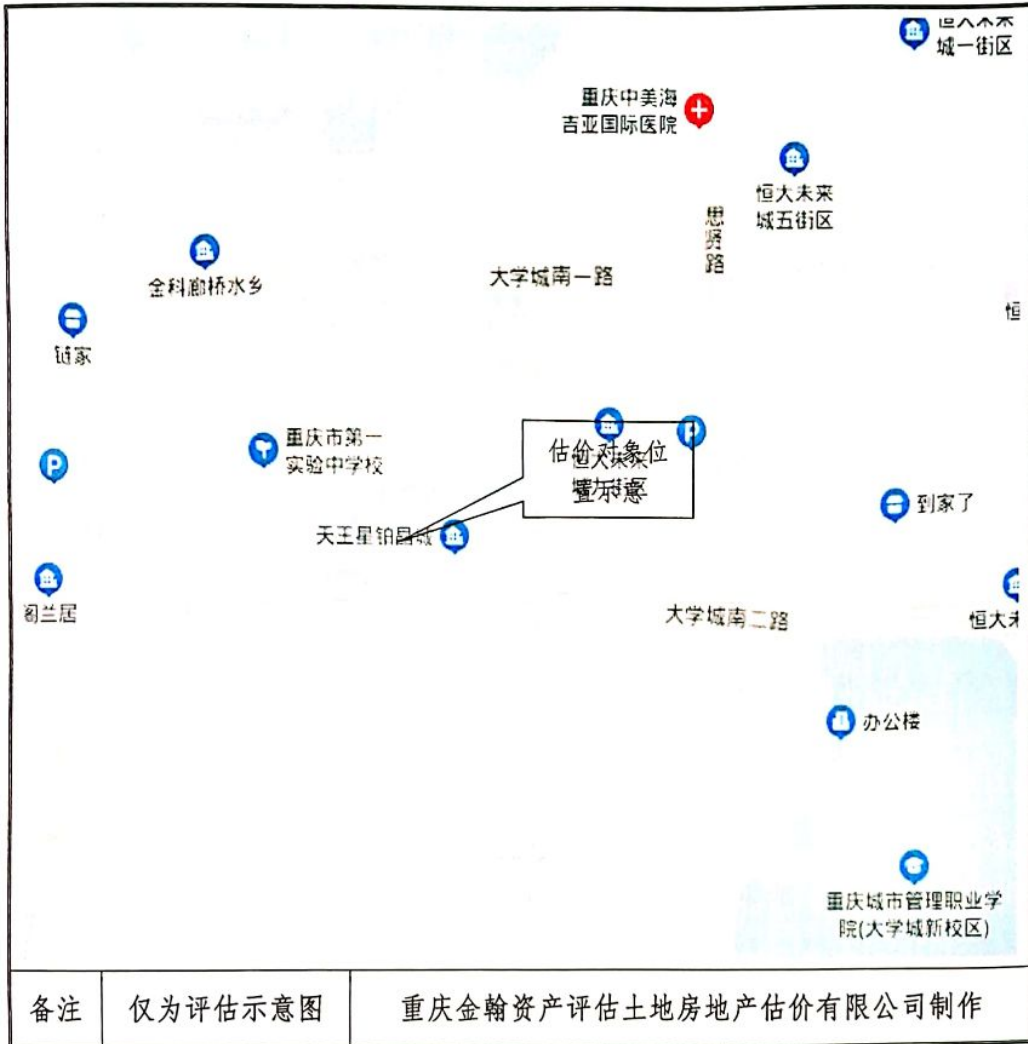
估价对象现状

估价对象现状

估价对象现状



估价对象位置示意图



权利人查询（部分房屋）
不动产登记信息查询结果告知单

申请人：重庆市巴南区人民法院

号码：

申请人提交的申请，经查询本中心辖区（高新区）登记数据，被查询人房屋登记（部分）信息如下：

| 不动产坐落 | 房屋信息 | 权利人 | 登记时间 | 权证号 | 有无共有 | 有无抵押 | 有无查封 | 有无异议登记 | 有无预告登记 | 有无其他限制处分 |
|--------------------|-----------------------|-----|------------|---------------------------|------|------|------|--------|--------|----------|
| 沙坪坝区大学城南路700号2幢6-2 | 建筑面积：109.85㎡房屋用途：成套住宅 | 程迪军 | 2020-09-01 | 渝（2020）高新区不动产权第000874956号 | 无 | 有 | 有 | 无 | 无 | 无 |

抵押信息

| 登记时间 | 业务类型 | 登记坐落 | 抵押人 | 抵押权人 | 状态 |
|------------|---------------|--------------------|-----|--------------------|----|
| 2020-09-01 | 土地房屋抵押权（综合受理） | 沙坪坝区大学城南路700号2幢6-2 | 程迪军 | 重庆农村商业银行股份有限公司巴南支行 | 现势 |

限制信息

| 登记时间 | 限制类型 | 登记坐落 | 被限制权利人 | 限制单位 | 限制证书号 | 状态 |
|-----------|--------------|--------------------|--------|------------|---------------------|----|
| 2022/5/24 | 土地房屋查封登记（专网） | 沙坪坝区大学城南路700号2幢6-2 | 程迪军 | 重庆市巴南区人民法院 | （2022）渝0113执1541号之一 | 现势 |

注：

重庆高新技术产业开发区不动产登记中心

查询日期：2022年7月13日 11时12分25秒

打印日期：2022年7月13日 11时12分25秒

经办人：赵巧露



特别告知：

- 1、申请人请当场核实以上查询结果信息，如信息有误，请及时向房屋所在不动产登记中心的查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果，需申请人自行承担法律责任。
- 2、本次房屋登记信息查询仅根据申请人提交的索引信息（权利人身份信息或房屋坐落、权属证书号、不动产登记单元号）进行查询。如申请人提交的索引信息与房屋登记系统中记录信息不一致的，不在本次查询结果范围内。





20220713110346320013

0004

不动产登记申请书



202008310481801

单位: 平方米 公顷 亩 万元




| | | | | |
|-------------------|--|--|--------------------|---|
| 申请 登记 事由 | <input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 首次登记 <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 | | | |
| 申请人 情况 | 登 记 申 请 人 | | | |
| | 权利人姓名(名称) | 程迪军 | | |
| | 身份证件种类 | 身份证 | 证件号 | 510282198104148635 |
| | 通讯地址 | | 联系电话 | 13627655830 |
| | 法定代表人或负责人 | | 联系电话 | |
| | 代理人姓名 | 戴光亮 | 联系电话 | |
| | 代理机构名称 | | | |
| | 登 记 申 请 人 | | | |
| | 义务人姓名(名称) | 范健, 曾强华 | | |
| | 身份证件种类 | 身份证, 身份证 | 证件号 | 500221199008055112, 500221199005261720 |
| | 通讯地址 | 沙坪坝区大学城康田漫城11幢32-6, 沙坪坝区大学城康田漫城11幢32-6 | 联系电话 | 15334555005, 13368298998 |
| | 法定代表人或负责人 | | 联系电话 | |
| | 代理人姓名 | | 联系电话 | |
| | 代理机构名称 | | | |
| 不动 产 情 况 | 坐 落 | 沙坪坝区大学城南二路700号2幢6-2 | | |
| | 不动产单元编码 | 5001061090056B00169F00010355 | 不动产类型 | 土地/房屋 |
| | 面 积 | 2547/109.85 | 用 途 | 城镇住宅用地/成套住宅 |
| | 原不动产权证号 | 104房地证2015字第41251号 | 用海类型 | |
| | 构筑物类型 | | 林 种 | |
| 抵押 情况 | 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) | |
| | 在建工程抵押范围 | | | |
| 登记 原因 | 存量房转移(综合受理) | | | |





20220713110941020452

0005

| | |
|--|---|
| 声明事项 | <p>1. 申请登记事项是申请人真实意思表示。</p> <p>2. 共有不动产应当共同申请，无本次申请以外的其他共有人。</p> <p>3. 所申请登记的不动产现状是与权属证书记载一致。</p> <p>4. 其他需要声明的有关事项： 注：以上声明系申请人真实意思表示，如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的，申请人自愿承担相应的法律责任。确认无误后请于下方申请人处签名。</p> |
| 备注 | <p>申请人领取本次登记结果（不动产登记证书或证明）后请认真核对记载的内容，若对本次登记行为有异议的请及时向我中心提出，也可自领取登记结果后六十日内申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。</p> |
| <p>本申请人对填写的上述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）： 曹强华 申请人（签章）： 程波军</p> <p>代理人（签章）： 戴光强</p> <p style="text-align: right;">2020年8月31日</p> | |
| <p>取件人：李超 联系电话：18996158416</p> | |

查





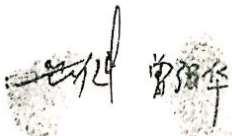

202008310481801

重庆市房屋买卖合同（简版）

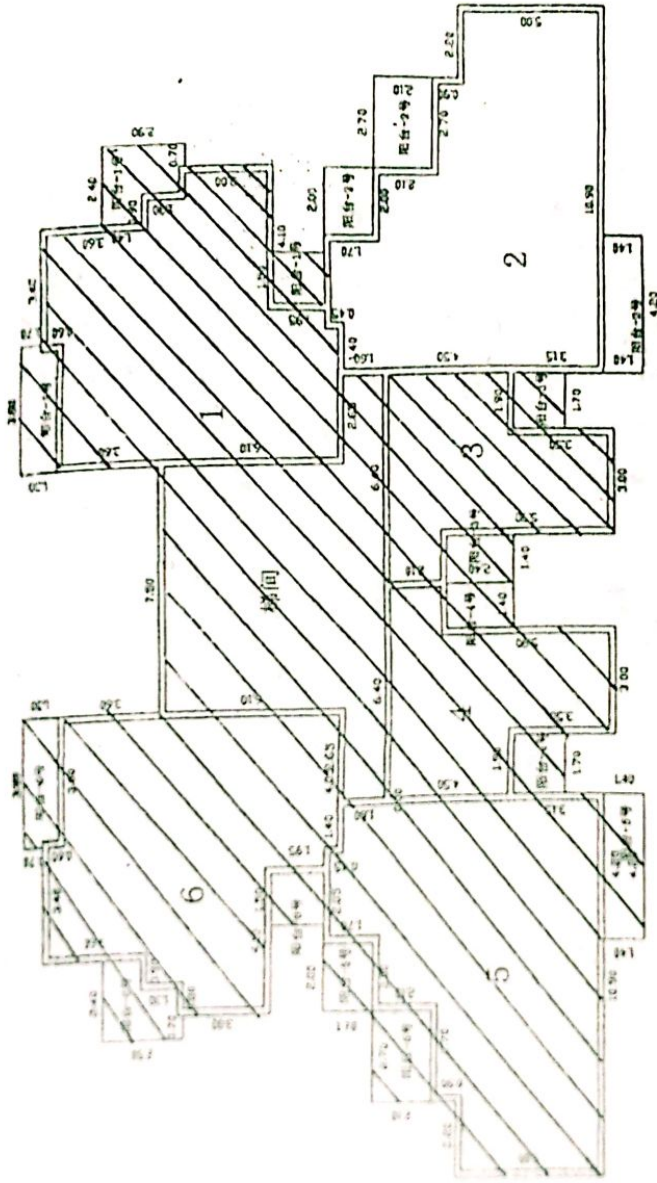
0013

单位：平方米、万元

202008310481801

| | | | | |
|--|--|--|--------------------|---|
| 合同当事人 | 卖方 | 范健, 曾强华 | | |
| | 证件种类 | 身份证, 身份证 | 证件号码 | 500221199008055412, 500221199005261720 |
| | 共有情况 | | 共有份额 | |
| | 卖方代理人 | | | |
| | 代理人证件种类 | | 代理人证件号码 | |
| | 买方 | 程迪军 | | |
| | 证件种类 | 身份证 | 证件号码 | 510282198104148635 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 共有份额 | |
| | 联系电话 | 13627655830 | | |
| | 买方代理人 | 戴光亮 | | |
| 代理人证件种类 | 身份证 | 代理人证件号码 | 500110198907260891 | |
| 买卖标的物情况 | 坐落 | 沙坪坝区大学城南路700号2幢6-2 | | |
| | 不动产单元号 | 500106109005GB00469F00010355 | | |
| | 不动产权证书号 | 104房地证2015字第41251号 | | |
| | 共有土地/房屋面积 | 2547/109.85 | | |
| | 用途 | 城镇住宅用地/成套住宅 | | |
| | 成交价格 | 70 | | |
| | 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | |
| | 权利性质 | 出让 | 终止日期 | 2061年10月30日 |
| 申明事项 | (1) 本合同双方的其他权利义务见双方自行签订的买卖合同。 | | | |
| | (2) 本简版合同仅用于双方申请不动产登记, 双方签订的买卖合同原件和相关文件资料自行保管。 | | | |
| | (3) 其他事项: | | | |
| 确认无误后请于下方签名。 | | | | |
| 卖方签字 (盖章):  | | 买方签字 (盖章): 程迪军 | | |
| 代理人签字 (盖章): | | 代理人签字 (盖章):  | | |
| 2020年 8月 31日 | | | | |





第1-2幢第4层平面图



测绘单位 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究

制图:



宗地图

地籍号: SP21-4-109-1

地籍图号: N8W50

坐落: 沙坪坝区大学城南路700号

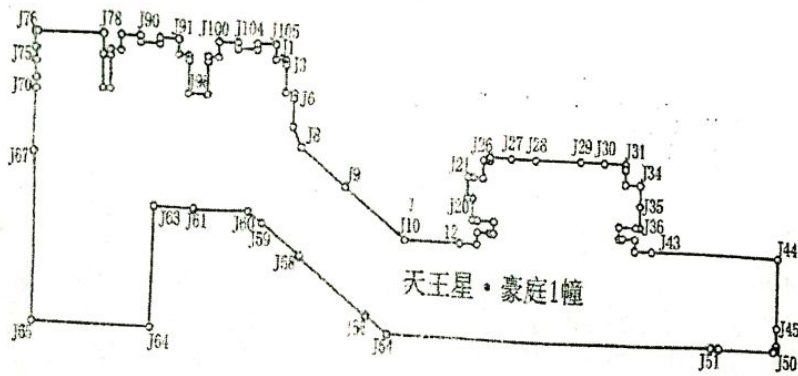
北



重庆天王星投资集团有限公司

重庆天王星投资集团有限公司

重庆天王星投资集团有限公司



天王星·豪庭1幢

重庆天王星投资集团有限公司

宗地面积: 2547平方米

绘图日期: 2015年7月1日

1:1000

重庆瑞泰测绘规划设计有限公司 调查员: 张坤
重庆瑞泰测绘规划设计有限公司

测绘资料专用章



扫描全能王 创建

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



扫二维码进行核验



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 50800264378

渝 (2020) 高新区 不动产证明第001682611号

| | |
|----------|--|
| 证明权利或事项 | 土地房屋抵押权 (综合受理) |
| 权利人(申请人) | 重庆农村商业银行股份有限公司巴南支行 |
| 义务人 | 程迪军 |
| 坐落 | 沙坪坝区大学城高二路700号2幢6-2 |
| 不动产单元号 | 500106109005GB00469F00010355 |
| 其他 | 不动产证书号: 渝 (2020) 高新区不动产权第000874956号 抵押面积: 109.85平方米 被担保主债权数额: 1180000元 担保范围: 详见合同 |
| 附记 | 业务编号: 202008310481505 义务人: 程迪军, 身份证, 510282198104148635 |

楼盘坐落: 沙坪坝区大学城高二路700号2幢6-2

