



匯豐智力產業集團

HIFO HIFO CONSULTING GROUP

重慶匯豐房地產土地資產評估有限責任公司
重慶匯智豐資產評估有限公司
重慶匯豐國鴻工程諮詢有限公司
重慶元豐工程造價諮詢有限公司

報告書



頁
頁
頁
頁
頁
頁
頁
頁
頁
頁

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆汇丰[2022]字第 57151 号

估价项目名称：重庆市潼南区人民法院执行的重庆市潼南区融资担保有限公司与李文志、高胜、郑丽娟等追偿权纠纷一案涉及位于南岸区南滨西路 28 号 9 幢 12-4、南岸区海棠溪街道南坪东路 581 号 2 栋 1 单元 2-2 号住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

估 价 师：彭 志 5020060039
孙 丽 5020210077

估价报告出具日期：2022 年 07 月 27 日



扫描关注公众号：lgongpw
进入菜单：微信公评-报告防伪查询
防伪码：2022006782

致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

受贵院委托，我公司对本次评估涉及的估价对象市场价值进行了估算，现将基本事项及结果反映如下：

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

位于南岸区南滨西路28号9幢12-4、南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号，房屋建筑面积合计253.66 m²及分摊相应的国有出让土地使用权面积的住宅房地产（估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权、室内装修，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益）。具体明细详见估价范围。

三、价值时点

2022年07月21日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

六、估价结果

我们按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》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在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格的因素，确定估价对象在2022年07月21日的评估结果如下：

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	楼层	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	南岸区南滨西路 28 号 9 幢 12-4	住宅	157.77	1	13800	217.72
2	南岸区海棠溪街道南坪东路 581 号 2 栋 1 单元 2-2 号	成套住宅	95.89	1	11800	113.15
合计			253.66			330.87

评估总价：330.87 万元

总价大写：人民币叁佰叁拾万捌仟柒佰元整

七、相关告知

1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第 0944688 号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的的所有地理位置等信息的准确无误。

2、关于估价结论的准确性，本报告结论是我们严格按照行业估价作业流程开展估价工作后作出，该估价结论已通过了不动产大数据平台公评网数据的验核，结论是准确合理的。

3、为确保您所收到评估报告的真实性和完整性，汇丰评估所出具的评估报告均可通过“电子提取码”在“公评网”上查阅和验核，若发现纸质版报告与电子报告不相符，您收到的可能是虚假报告，请立即致电客服专线 4008-651-833 核实。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注“假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《结果报告》。

特致此函

法定代表人：



重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2022 年 07 月 27 日



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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.....	12
十一、估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附件	14

估价师声明

我们郑重声明：

1、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定条件的限制。

3、估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，也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、估价师是按照《资产评估法》等法律法规及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等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、我们遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，并对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；但受限于执业范围及执业能力，我们仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责，不对估价对象的法律权属发表意见和提供保证，也不对由此造成的估价结论失实而引致的损失承担责任。



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构、优秀评估师、高标标的物最近的机构及人员

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、我们对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，假定估价委托人及权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

3、估价委托人未提供估价对象欠缴的税金、物业费、水电气费等相关费用的书面资料，未明确该欠缴费用是否从财产处置价款中扣除，故本次评估假设该欠缴费用从财产处置价款中扣除，评估结果未考虑欠缴费用的影响。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、估价对象1已抵押，已查封，估价对象2未抵押，已查封，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，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)第5.4.2条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见，全国优秀评估机构/优秀评估师/商标的物最近的机构及人员

考虑估价对象被查封及其他优先受偿权对估价结果的影响，本次评估假设估价对象无抵押、无担保物权及其他优先受偿权利限制。

2、经被执行人介绍结合估价师现场查勘，至价值时点，估价对象2已出租，经与法院工作人员沟通确认，本次评估不考虑租约对估价对象2价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、限制条件

1、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、估价报告所得出的估价结果是在指定价值时点的价值或价格，在使用估价报告书时只能以该指定价值时点的评估价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

3、本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含由估价委托人确认的建筑物、土地、附属配套设施、室内装修，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

4、本估价报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算），本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才会使用。



随时可见：全国优秀评估机构 优秀评估师 标的物最近的机构及人员



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

5、估价报告中所涉及的超出房地产估价师专业范围之外的各种其他专业问题，我们未作任何结论或说明。

6、估价报告完成后若房地产估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

7、未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用估价报告中的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

9、本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的解释权。

三、特别事项说明

1、本次估价过程中，我们根据估价委托人提供的有关文件、证明和资料对估价委托人指认标的进行了一般性复核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资料及相关信息合法、真实、准确。估价委托人应对其提供资料和指认对象的真实性、准确性、完整性负责，提醒报告使用者注意。

2、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途。报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算）。若将本报告书用于其它目的或逾期使用，我公司及注册房地产估价师对其产生的后果不承担任何责任。

3、估价对象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估价对象状况、房地产市场状况，欠缴税费状况等与估价对象拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进



随时可见



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可变

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifohifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师 离标的物最近的机构及人员

行相应调整后才可使用，提请报告使用者予以注意。

4、本次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。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后若对本报告的参照标准、评估方法或者评估结果等有异议，可在五日内向人民法院提出书面异议。

6、根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》，委托拍卖、组织变卖被执行人财产所发生的实际费用，从所得价款中优先扣除。经与估价委托人沟通确定，本次评估结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。提醒报告使用者予以关注。

7、估价委托人未提供估价对象欠缴的税金、物业费、水电气费等相关费用的书面资料，未明确该欠缴费用是否从财产处置价款中扣除，故本次评估假设该欠缴费用从财产处置价款中扣除，评估结果未考虑欠缴费用的影响，提请报告使用者予以注意。

8、报告中估价结果为含税价，交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税费，提醒报告使用者予以关注。

9、法院工作人员、申请方代理人于2022年07月21日带领我公司估价师对估价对象进行了现场查勘，并已在查勘记录表签字确认，现场查勘时，估价对象2已出租，经与法院工作人员沟通确认，本次评估不考虑租约对估价对象2价值的影响，提醒报告使用者予以注意。

10、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8660-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的确权的机构及人员

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市潼南区人民法院
联系人：李胜平
联系电话：

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司
住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#
法定代表人：刘小娟
备案证书名称：《房地产估价机构备案证书》
备案等级：一级
证书编号：渝房评备字（2020）1-001号
发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会
联系电话：

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）估价范围

位于南岸区南滨西路28号9幢12-4、南岸区海棠溪街道南坪东路



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见，全国优秀评估机构、优秀评估师、离标的物最近的机构及人员

581号2栋1单元2-2号,房屋建筑面积合计253.66 m²及分摊相应的国有出让土地使用权面积的住宅房地产(估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权、室内装修,不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益)。明细如下:

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)
1	南岸区南滨西路28号9幢12-4	住宅	157.77	未记载
2	南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号	成套住宅	95.89	未记载
合计			253.66	

(二) 估价对象土地实物状况

坐落	南岸区南滨西路28号9幢12-4	南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号
土地使用权类型	出让	出让
土地用途	住宅	—
土地使用权面积(m ²)	未记载	住宅
共有土地使用权面积(m ²)	842	—
土地开发程度	红线外“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整),红线内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整)	红线外“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整),红线内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整)
土地使用权终止日期	2073年12月25日	2050年09月03日
地形地势	据现场查勘,估价对象周边地势较平坦	据现场查勘,估价对象周边地势较平坦
四至	西、南临南滨路,东、北临丹回路	西临其他用地、南临南坪东路,东、北临晓月路

(三) 估价对象建筑物实物状况

坐落	南岸区南滨西路28号9幢12-4	南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号
房屋用途	成套住宅	成套住宅
建成年代	约2014	约2002
建筑结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积(m ²)	157.77	95.89
外墙	涂料	涂料



四维锁定,标的物真实无误
大数据支撑,价值合理比对
贷后风控,抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线:400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见 全国优秀评估机构 优秀评估师 离标的物最近的机构及人员

电梯数量 (部)		3	1	
设施设备		水、电、气、讯、电梯及消防设施等	水、电、气、讯、电梯及消防设施等	
使用现状		自住	出租	
户型		3室2厅1厨2卫1阳台	2室2厅1厨1卫2阳台	
楼层情况	总楼层 (层)	33	11	
	评估楼层	12	2	
装修	门		防盗门、套装门	
	窗		塑钢窗	
	客餐厅	天花板	装饰吊顶	装饰吊顶
		地面	木地板	地砖
		内墙	涂料	涂料
	卧室	天花板	涂料	涂料
		地面	木地板	木地板
		内墙	涂料	涂料
	厨卫	天花板	扣板吊顶	扣板吊顶
		地面	地砖	地砖
		内墙	墙砖	墙砖

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

房产证号	房屋坐落	权利人
渝(2016)南岸区不动产权第000928863号	南岸区南滨西路28号9幢12-4	罗倩
106房地证2012字第30923号	南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号	曹秀君

2、他项权利状况

(1) 抵押状况:

根据估价委托人提供的资料及介绍,估价对象1在价值时点已抵押,估价对象2在价值时点未抵押。

(2) 租赁状况:

经被执行人介绍及估价师现场查勘,至价值时点,估价对象1未出



四维锁定,标的物真实无误
大数据支撑,价值合理比对
贷后风控,抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线: 400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见: 全国优秀评估机构, 优秀评估师, 离标的物最近的机构及人员

租，估价对象2已出租。

(3) 其他状况：

根据估价委托人提供的资料记载，结合估价师现场查勘调查了解的情况，估价对象1已抵押，已查封，估价对象2未抵押，已查封，此外权属明确无纠纷，无拖欠税费等限制权利情况。

(五) 估价对象区位状况

位置条件	估价对象位于南岸区南滨西路28号，临近南滨西路及丹龙体育文化公园，区域位置较好。	估价对象位于南岸区海棠溪街道南坪东路581号，临近南滨路景区，区域位置较好。
交通条件	估价对象周边道路通达，距丹回路公交车站约200米，附近有115路、116路、322路等多路公交车经过并停靠；距轨道交通环线南湖地铁站约2公里，交通便捷度较好。	估价对象周边道路通达，距晓月路公交车站约100米，附近有338路、353路、373路等多路公交车经过并停靠；距轨道交通环线海棠溪地铁站约750米，交通便捷度较好。
环境条件	估价对象所在区域周边住宅小区聚集度较高，附近有教育设施（天台岗雅居乐小学、青龙路小学）等，区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施较齐全。周边治安、人文环境较好。	估价对象所在区域周边住宅小区聚集度较高，所在区域有教育设施（南坪实验小学、珊瑚浦辉实验小学）等，区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施较齐全。周边治安、人文环境较好。

五、价值时点

估价委托人在《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（2022）潼法委评字第77号中明确评估基准日为勘验现场日，法院工作人员、案件申请方代理人于2022年07月21日带领我公司估价师对估价对象进行了实地勘查，故本次价值时点确定为2022年07月21日。

六、价值类型

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



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构 优秀评估师 离标的物最近的机构及人员

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

本次估价中估价人员遵循以下估价原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、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。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国民法典》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《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》最高人民法院法释[2009]16号



17 评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系 17 评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构 优秀评估师 高标标的物最近的机构及人员

6、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）

7、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）

8、《最高人民法院关于法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

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）估价委托人及权利人提供的资料

1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（2022）潼法委评字第77号 原件

2、《不动产登记查询结果告知单》原件

3、《重庆市土地房屋权属登记申请书》原件

（四）房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的资料

1、调查估价对象周边房地产场所取得的资料

2、收集的相关估价资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料

九、估价方法

（一）评估方法选用



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构、优秀评估师、质押标的物最近的机构及人员

求取房地产价值的方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对邻近地区的房地产市场进行了详细调查，我公司估价人员在认真分析、研究了所掌握资料之后，确定采用比较法确定其市场价值。

(二) 评估方法的原理及测算步骤

比较法基本原理：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。其计算的一般公式为：

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

其测算的一般步骤如下：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

十、估价结果

我们按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》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构 优秀评估师 高标标的物最近的机构及人员

息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象在 2022 年 07 月 21 日的评估结果如下：

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	南岸区南滨西路 28 号 9 幢 12-4	住宅	157.77	13800	217.72
2	南岸区海棠溪街道南坪东路 581 号 2 栋 1 单元 2-2 号	成套住宅	95.89	11800	113.15
合计			253.66		330.87

评估总价：330.87 万元

总价大写：人民币叁佰叁拾万捌仟柒佰元整

十一、估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039	彭志	2022 年 07 月 27 日
孙丽	5020210077	孙丽	2022 年 07 月 27 日

十二、实地查勘期

2022 年 07 月 21 日

十三、估价作业期

2022 年 04 月 22 日至 2022 年 07 月 27 日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2022 年 07 月 27 日



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

附件

- 1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（2022）潼法委评字第77号 复印件
- 2、《不动产登记查询结果告知单》复印件
- 3、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件
- 4、估价对象部分照片
- 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、《房地产估价师证书》复印件



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见，全国优秀评估机构，优秀评估师，诚信的轮值班的机构及人员

不动产登记查询结果告知单

查询时间：2022年8月1日16时8分23秒

查询申请人：孙丽，证件号码，

被查询人姓名（名称）：罗倩，证件号码：
根据申请人提供的房屋坐落，经查询信息如下：

，房屋坐落：南岸区南滨西路28号9幢12-4

序号	不动产坐落	不动产单元号	建筑面积/套内面积(m ²)	用途	登记时间	产权人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权取得方式	有无其他限制处分	备注
1	南岸区南滨西路28号9幢12-4	500108101002GB00223F00010067	建筑面积：157.77 套内面积：131.94	成套住宅	2016/11/09	罗倩	渝(2016)南岸区不动产权第000928863号	有	有	无	无	否	/	无	已办证

房屋抵押信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押登记时间	抵押业务编号
1	南岸区南滨西路28号9幢12-4	500108101002GB00223F00010067	渝(2019)南岸区不动产权证明第000716011号	马高兰	2019/06/26	201906251030081
2	南岸区南滨西路28号9幢12-4	500108101002GB00223F00010067	渝(2016)南岸区不动产权证明第000870370号	中国工商银行股份有限公司重庆南坪支行	2016/11/10	201611071030305

房屋查封信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
1	南岸区南滨西路28号9幢12-4	500108101002GB00223F00010067	2020渝0152执保45号	重庆市潼南区人民法院	2020/03/19	202003181030571



675000元
2022.8.26

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
- 2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息、房屋坐落进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的,不在本次查询范围内。

重庆市南岸不动产登记中心





20220801160843645

重庆市土地房屋权属登记申请书

单位：平方米



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）

座落	重庆市南岸区南滨西路28号9栋12-4		
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"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他（包括查封）			
名称	罗倩		
证件名称及号码			
代理人名称	车莉	地址	重庆市南岸区南滨西路28号
证件名称及号码	身份证号码：	联系电话	
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重庆恒兆房地产有限公司		
证件名称及号码	机构代码证：79350082-1		
代理人名称	车莉	地址	重庆市南岸区南滨西路28号
证件名称及号码	身份证号码：	联系电话	
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	住宅：2073-12-25
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	842 m ²	土地房屋用途	住宅
房屋建筑面积	157.77 m ²	房屋套内面积	131.94 m ²
共有情况说明			
以上房屋 个权利人共有，共有有人有 共有方式为共同（或按份）共有 按份共有的份额各自为：			



20220801160846954

5

<p>申请事由</p>	<p>转移登记</p>	
<p>情况说明</p>		
<p>申请人保证申请登记的房地产无产权争议，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、伪造、申报不实、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。</p> <p>申请人:  (盖章、签字)</p> <p>申请日期: 2016.3.11</p>	<p>夫妻双方以一方名义申请登记的，申请人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。</p> <p>申请人:  (盖章、签字)</p> <p>申请日期: 2016.3.11</p>	
<p>变更前《土地使用证号》</p> <p>变更前《房屋所有权证号》</p> <p>变更前《房地产权证号》: 106房地证2015字第43602号</p>		
<p>联系人: 车莉 联系地址: 重庆市南岸区南滨西路28号 联系电话:</p>		



不动产登记查询结果告知单

查询时间：2022年8月1日16时9分17秒

查询申请人：孙丽，证件号码，

被查询人姓名（名称）：曹秀君，证件号码：
根据申请人提供的房屋坐落，经查询信息如下：

，房屋坐落：南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号

序号	不动产坐落	不动产单元号	建筑面积/套内面积(m ²)	用途	登记时间	产权人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权取得方式	有无其他限制处分	备注
1	南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号	500108101001GB01906F00010130	建筑面积：95.89 套内面积：83.65	成套住宅	2012/10/08	曹秀君	106房地证2012字第30923号	无	有	无	无	否	/	无	已办证

房屋抵押信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押登记时间	抵押业务编号
1	/	/	/	/	/	/

房屋查封信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
1	南岸区海棠溪街道南坪东路581号2栋1单元2-2号	500108101001GB01906F00010130	2020渝0152执保45号	重庆市潼南区人民法院	202003/18	202003181030371

特别告知：
1、如对上述查询信息有异议，可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息、房屋坐落进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的，不在本次查询范围内。

重庆市南岸不动产登记中心





20220801160935742

重庆市土地房屋权属登记申请书

0019

申报编号: *1020007049*
1020007049

临时业务编号: **

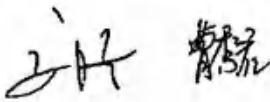
地籍号: NA06405400050000010100100040002 申请登记类别: 房地产转移登记

申请人	土地房屋权利受让人		
申请人名称	曹秀君	电话	
证件名称及号码	身份证:		
代理人名称		电话	
证件名称及号码			
申请人	土地房屋权利转让人		
申请人名称	曹秀君	电话	
证件名称及号码	身份证:		
代理人名称		电话	
证件名称及号码			
土地房屋信息			
坐落	南岸区海棠溪街道南坪东路 581 号 2 栋 1 单元 2-2 号		
房地产权证号	106-066508	土地产权证号	2002-07636216
土地权利设立情况		土地使用权 起止日期	至 2050-09-03
土地性质	国有土地使用权	土地使用权 类型	出让
土地使用权面积		土地房屋用途	成套住宅
房屋建筑面积	95.89	房屋套内面积	83.65
共有情况	单独所有		





20220801160937678

0018 情况说明		房屋	
询问笔录	询问事项	甲方	乙方
	意思表示是否真实?	是否	是否
	房屋是否共有?	是否	是否
	房屋是否有租赁?	是否	是否
	其他询问事项:		
特别声明	<p>① 申请人已知晓《物权法》第9条关于“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生效力”的规定。</p> <p>② 申请人已知晓《重庆市土地房屋权属登记条例》关于“实名制”的规定——夫妻双方以一方名义申请登记的，登记的权利人可以对设定的土地房屋权利依法处分。</p> <p>③ 经双方申请人核实，房屋现状与权证记载一致。</p> <p>④ 银行每日下午4:30后停止收费</p>		
申请人承诺	<p>申请人保证申请登记的房地产客观真实存在且状况与登记机构的档案记载一致，没有产权争议，并对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造或申报不实等违法行为的，申请人自行承担一切法律责任。</p>		
申请人：(签字或盖章) 			
申请日期		申请日期	
领证人		领证时间	



估价对象 1 位置图



估价对象坐落：南岸区南滨西路 28 号 9 幢

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

此图为本公司人员在领勘人带领下通过汇丰不动产智能评估系统-易勘对估价对象进行现场 GPS 定位而得到

估价对象 2 位置图



估价对象坐落：南岸区海棠溪街道南坪东路 581 号 2 幢

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

此图为本公司人员在领勘人带领下通过汇丰不动产智能评估系统-易勘对估价对象进行现场 GPS 定位而得到

估价对象 1 现状照片



估价对象外观



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



估价对象室内状况



估价对象室内状况



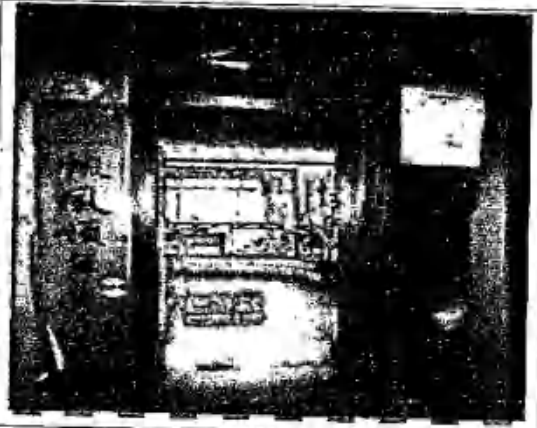
估价对象小区环境

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

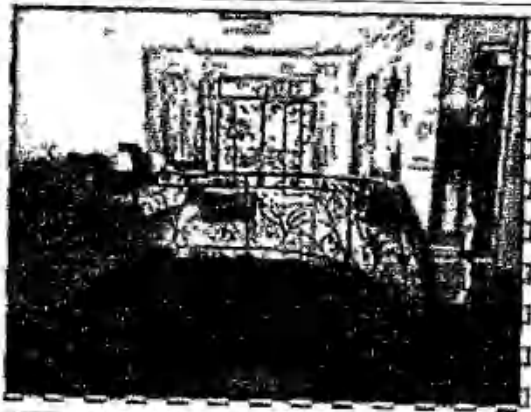
估价对象 2 现状照片



估价对象外观



估价对象门牌号



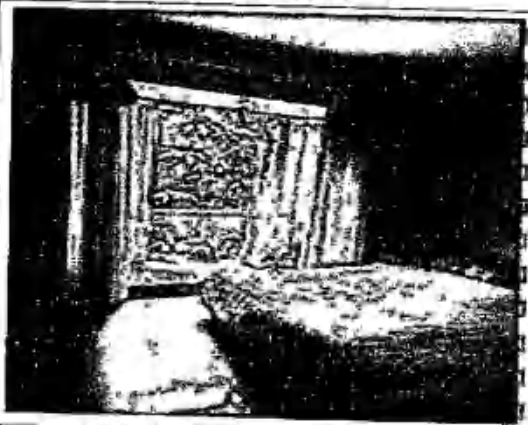
估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象小区环境

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司