

致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

接受贵院委托，重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司于2022年7月5日至2022年7月28日对重庆银行股份有限公司沙坪坝支行申请执行罗祝借款合同纠纷一案，涉及登记于被执行人罗祝名下的位于重庆市渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4、9-5住宅用房司法处置市场价值评估，具体情况如下：

一、估价目的

本次估价目的是为重庆市沙坪坝区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

序号	权利人	房屋坐落	权证号	建筑面积 (m ²)	楼层	用途	结构	权利性质	使用期限	土地用途
1	罗祝	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4	渝(2020)渝北区不动产权第001234248号	75.01	9层	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	2054年7月15日止	城镇住宅用地
2	罗祝	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-5	渝(2020)渝北区不动产权第001234365号	89.22	9层	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	2054年7月15日止	城镇住宅用地

本次估价范围包括房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动财产。

三、价值时点

二〇二二年七月五日。

四、价值类型

根据估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，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



响估价对象市场价值的因素，经对资料的认真分析，测算估价对象于价值时点的评估价值为：**167.68万元**（大写：人民币壹佰陆拾柒万陆仟捌佰元整）。



币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果		估价结果
			比较法	收益法	
估价对象 1	总价（万元）		76.59	33.60	76.59
	单价（元/m ² ）		10210.00	4480.00	10210.00
估价对象 2	总价（万元）		91.09	39.97	91.09
	单价（元/m ² ）		10210.00	4480.00	10210.00
汇总评估价值（万元）			167.68		

七、特别提示

(一)应当按照法律规定和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。

(二)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。

(三)估价对象 1~2 已相互打通使用，目前只有一个进出口，本次估价结果未考虑其恢复独立房屋所需费用。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



法定代表人：
二〇二二年七月二十八日



估价假设和限制条件

请在使用、引用本估价报告书以前认真阅读并明确以下内容：

一、一般假设

(一)估价委托人提供了(2022)渝0106执4900号《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》原件、估价对象《不动产登记查询结果告知单》、《不动产权证》、《不动产登记证明》复印件，注册房地产估价师未向政府有关部门或单位核实，假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

(二)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，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，假设其符合相关法律、法规及相关标准的强制性规定。

(三)房地产权利人通过合法方式取得建筑物所有权和土地使用权。

(四)估价对象的产权清晰，且无产权纠纷。

(五)本次估价是假设我国现行房地产政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

(六)注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等相关资料，同时人民法院未明确存在欠缴税费及相关费用，假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费及其滞纳金等。

(七)由于人民法院未明确存在用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

(八)由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，假设估价对象市场价值对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担。



二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

(一)本次估价对象已设定抵押登记且处于查封状态，鉴于本次估价目的是为重庆市沙坪坝区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封、抵押情况对评估结果的影响。

(二)本次估价对象已出租，经重庆市沙坪坝区人民法院通知，本次估价不考虑租赁情况对评估结果的影响。

四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象竣工日期相关资料，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的房屋建成年代约为2007年左右，假设估价对象的房屋建成年代为2007年，上述假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

六、估价的限制条件

(一)估价报告的用途说明

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途均属无效。因使用、引用本报告不当所造成的后果，本估价机构不承担任何责任。

2. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告供本估价机构存档和有关管理部门查阅。

(二)估价报告使用人的限制说明

1. 估价报告的使用者为估价委托人，任何未经本估价机构或估价委



托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

2. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(三) 估价报告使用期限限制说明

1. 本报告应用的有效期从出具估价报告日起壹年，即从2022年7月28日至2023年7月27日，本估价机构对逾期报告书不承担任何责任。在应用的有效期内，本估价报告一经涂改、复印、换页，将自动失效，本估价机构对其产生的后果不承担任何责任。

2. 估价报告的使用，超过估价报告使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担。

七、估价结果使用特别提示

(一) 应当按照法律规定和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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五)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。

(六)人民法院未书面明确从财产处置价款中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，由于注册房地产估价师不能准确预估前述财产处置费用合计金额，本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(七)注册房地产估价师现场查勘时未发现、人民法院或申请人及被执行人也未书面告知评估对象被迫转让及处置后存在被执行人不自愿配合交付情形，本次估价未考虑该因素对评估结果的不利影响。

(八)估价对象1~2已相互打通使用，目前只有一个进出口，本次估价结果未考虑其恢复独立房屋所需费用。

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市沙坪坝区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)估价对象状况

1. 估价对象范围

本次估价范围为位于重庆市渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4、9-5的房屋所有权、分幢的国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动财产。

2. 建筑物状况

估价对象所在小区名为“金港国际”，所在楼栋约建设于2007年，钢筋混凝土结构，3-11层为住宅，2--2层为商场及停车库；外墙贴砖。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市沙坪坝区人民法院

执行部门承办人：王玉兰 65527233

地址：重庆市沙坪坝区都市花园东路18号

二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：915001036733755952

法定代表人：王启彬

住所：重庆市渝中区捍卫路32号7楼

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-015号

有效期限：2019年9月12日至2022年9月11日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：023-63857554

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市沙坪坝区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）估价对象状况

1. 估价对象范围

本次估价范围为位于重庆市渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4、9-5的房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修，不含室内可移动财产。

2. 建筑物状况

估价对象所在小区名为“金港国际”，所在楼栋约建成于2007年，钢筋混凝土结构，3~11层为住宅，2~-2层为商场及停车库；外墙贴砖，



2部电梯供上下通行,通水、电、气、通讯等;所在楼层公共通道地面贴砖,墙面刷漆,顶棚吊顶;建筑物维护保养较好,成新度较高,具体如下:

序号	权利人	房屋坐落	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	用途	结构	层高 (m)
1	罗祝	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4	9层	75.01	62.13	成套住宅	钢筋混凝土结构	约3米
2	罗祝	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-5	9层	89.22	73.9	成套住宅	钢筋混凝土结构	约3米

本次估价对象1~2已相互打通使用,目前只有一个进出口,入户防盗门,室内布局为四室两厅一厨双卫,客厅及饭厅地面贴砖,墙面贴墙布,顶棚石膏板吊顶;其中1间卧室地面贴砖,其余卧室地面铺木地板,墙面贴墙布,顶棚刷漆;厨房、卫生间地面及墙面贴砖,顶棚吊顶,室内装修维护保养整体一般;朝东南,通风采光较好。

3. 土地状况

估价对象所在宗地北至金航路,南至胜利路,东至滨港路,西至相邻楼栋空地;土地权利类型为国有建设用地使用权,权利性质为出让,使用期限:国有建设用地使用权2054年7月15日止,用途为城镇住宅用地,共有宗地面积39270.6平方米,土地级别为重庆市主城区住宅7级;宗地形状呈不规则多边形,地势较平坦,地质状况良好,地基未见明显下沉,土壤无污染,开发程度为红线外“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)、红线内“六通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整)。

4. 权益状况

序号	权利人	房屋坐落	权证号	担保物权状况	不动产登记证明号	用益物权状况	租赁或占用情况	查封情况
1	罗祝	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4	渝(2020)渝北区不动产权第001234248号	抵押(抵押权人为重庆银行股份有限公司沙坪坝支行)	渝(2020)渝北区不动产权证明第000901358号	未设定地役权、居住权等	出租	查封
2	罗祝	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-5	渝(2020)渝北区不动产权第001234365号	抵押	-	未设定地役权、居住权等	出租	查封

(二)估价对象的区位条件



1. 位置条件

估价对象位于重庆市渝北区双凤桥街道金航路1号，所在小区名为“金港国际”，属于渝北区中心区域，位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象周边有金航路、滨港路等城市道路，附近有“金港国际”公交站，重庆主城区616、671、685等公交线路在此停靠，距轨道江北机场T2航站楼站约700米、高铁重庆北站约17公里、江北国际机场约1.2公里，交通条件好。

3. 基础设施条件

估价对象所在区域基础设施水、电、气、通讯等的保证度达到95%以上，能够保障生活及生产经营需要。

4. 公共配套设施条件

估价对象距渝北区金港实验小学约450米、重庆市暨华中学约2.5公里、重庆医科大学附属第三医院约3.7公里，附近有金港国际购物中心、重百超市、碧津公园、中信银行等，公共配套设施齐全。

5. 环境条件

(1)自然环境：估价对象所在区域无重大污染源，自然环境较好，市政绿化较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域为居住聚集区，附近有“碧津家园”、“渝汇源”等住宅小区，人文环境较好。

(3)景观：城市建筑。

五、价值时点

根据估价目的及现场查勘日期，确定价值时点为2022年7月5日。

六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定估价结果的价值类型为市场价值。

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



②测算收益期:根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命中的较短者确定为收益期;

③测算未来收益:根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益,并根据净收益过去、现在、未来的变动情况判断确定未来净收益流量及其类型和对应的收益法公式,计算未来收益;

④确定报酬率:选用累加法确定,以安全利率加风险调整值作为报酬率;

⑤计算收益价值:根据收益期结束后的建筑物状况,计算收益期结束时建筑物价值的现值在价值时点的价值,再加上按收益期计算的价值后作为收益价值。

十、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则,在对估价对象进行了实地查勘,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值的因素,经对资料的认真分析,测算估价对象于价值时点的评估价值为:167.68万元(大写:人民币壹佰陆拾柒万陆仟捌佰元整)。

币种:人民币

估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象 1	总价(万元)	76.59	33.60	76.59
	单价(元/m ²)	10210.00	4480.00	10210.00
估价对象 2	总价(万元)	91.09	39.97	91.09
	单价(元/m ²)	10210.00	4480.00	10210.00
汇总评估价值(万元)		167.68		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王启彬	5020000054	王启彬	2022年7月28日
范伟	5020180045	范伟	2022年7月28日



附件

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年七月五日。 (2022)渝0106执

十三、估价作业期

二〇二二年七月五日至二〇二二年七月二十八日。 《不动产权证书》、《不

动产清单》复印件；

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

- 3. 估价委托书；
- 4. 估价对象位置示意图；
- 5. 估价明细表；
- 6. 估价机构营业执照复印件；
- 7. 估价机构备案证书复印件；
- 8. 注册房地产估价师证书复印件。



二〇二二年七月二十八日



查询业务编号 (202207111070490)

不动产登记查询结果告知单

查询日期: 2022年07月11日 15时27分26秒

查询申请人: [REDACTED]

被查询人姓名(名称)及证件号: 罗祝, 身份证, [REDACTED]

根据申请人提供的被查询人身份信息, 查询重庆市范围内不动产登记系统数据, 经现场窗口查询信息如下:

(一) 本区县范围内土地房屋结果如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (m²)	登记用途	登记时间	产权人	权证号/证明号	产权取得方式	有抵押	有查封	有异议登记	有预告登记	无居住
1	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4	500112010024GB00007F00010428	62.13/75.01	成套住宅	2020年11月30日	罗祝	渝(2020)渝北区不动产权第001234248号	其它	有	有	无	无	
2	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-5	500112010024GB00007F00010429	73.9/89.22	成套住宅	2020年11月30日	罗祝	渝(2020)渝北区不动产权第001234365号	其它	有	有	无	无	

(二) 本市其它区县范围内土地房屋线索如下:

无房屋登记信息记录

特别告知:

- 上述信息中涉及其它区县的信息仅作参考使用。
- 如对上述查询信息有异议, 可向本查询机构或不动产所在区不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。
- 本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。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。
- 查询他人房屋信息时, 若权利人为自然人, 则名称用“*”表示。

重庆市渝北不动产登记中心



2022/7/11

15:27:45



扫描全能王 创建

(2020) 渝北区 不动产权第 000700960号

权利人	罗祝
权利状况	单独所有
坐落	渝北区双凤桥街道金航路1号金港国际10幢9-4
单元号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 39270.6 m ² /房屋建筑面积 75.01 m ²
期限	国有建设用地使用权 2054年07月15日 止
权利其他状况	权利人身份证: [REDACTED] 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积(套内面积): 62.13平方米, 所在楼层(名义层): 9层, 业务编号: 202007221070648。 两年内不能上市交易。

