



## 致估价委托人函

重庆市渝中区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托[委托案卷号：（2021）渝 0103 执 10306 号]，重庆辰华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2022 年 4 月 26 日派员对位于铜梁县巴川镇营盘街 13 号 1-4-1（平秀新苑）普通住宅、巴川镇龙都路 174 号商服用房共计 2 处房地产进行了估价，现估价工作已完成，致函如下：

## 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 1：为位于铜梁县巴川镇营盘街 13 号 1-4-1（平秀新苑）普通住宅的房地产，权利人为 ，建筑面积 214.32 平方米，套内面积 199.31 平方米，土地使用权面积 38.21 平方米。

本次估价对象 2：为铜梁县巴川镇龙都路 174 号商服用房的房地产，权利人为周成菊，建筑面积 35.56 平方米，套内面积 34.65 平方米，土地使用权面积 11.8 平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不包含室内动产、相应的债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

其估价范围具体如下：

估价对象	权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 m <sup>2</sup>	土地用途	土地使用权类型	土地使用面积 m <sup>2</sup>
1	269 号地证 2012 字第 27311 号	<input type="text"/>	铜梁县巴川 镇营盘街 13 号 1-4-1	普通住宅	混合结构	第 4 层	214.32	城镇住宅用地	划拨	38.21



2	209房地证 2012字第 27314号		铜梁县巴川 镇龙都路 174号	商服 用房	混合结 构	第1层	35.56	其他商 服用地	划拨	11.8
合计							249.88	---	---	50.01

### 三、价值时点

委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》(2021)渝0103执10306号未载明价值时点,我司估价人员于2022年4月26日对估价对象进行了实地查勘,本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日,即2022年4月26日。

### 四、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值,即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

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象房地产在2022年4月26日的市场价值为:

建筑面积共计 249.88 平方米。

总 价: ¥ 991.02 万

大 写: 人民币玖拾伍万零贰佰元整。

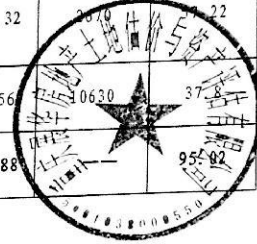
(注:估价对象1、2土地使用权类型为划拨,本次估价结果未包含土地出让金)

详见《估价结果明细表》



估价结果明细表

项目名称 估价对象	权属证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	建筑面 积 单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(万 元)
1	209房地证2012 字第27311号	周	铜梁县巴川镇管 盘街13号1-4- 1	普通住宅	214.32	2079	444.22
2	209房地证2012 字第27314号	周	铜梁县巴川镇龙 都路174号	商服用房	35.56	10630	377.37
合计	---	---	---	---	249.88	---	821.59



**特别提示:**

◆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。

◆根据委托人提供的《重庆市渝中区人民法院执行裁定书》、《重庆市房地产抵押合同》记载，截止价值时点，估价对象1、2均有抵押及查封限制；委托人未明确估价对象1、2是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。由于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，故未考虑估价对象1、2被查封、原有的担保物权以及其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆估价人员在委托人的带领下与申请方进行了现场查勘，现场查勘时未发现估价对象1的门牌标识，经租赁户现场指认，确定现场查勘对象为本次估价对象，委托人予以签字确认。故本次估价假设现场查勘对象与本次估价对象一致，最终应以国家相关权力管理部门最终核定为准，本公司保留相关的修正权利。特提请报告使用者予以注意。

◆截止价值时点，估价对象1、2已出租，委托人未能提供相关的房屋租赁合同，应委托人要求本次估价不考虑租赁因素对其价值的影响；又据租赁户介绍，估价对象2的租金已交至2023年10月，具体以实际为准。特提请报告使用者予以注意。

◆估价对象1、2土地使用权类型均为划拨，本次估价结果未包含土地出让金，在交易转让时应补缴土地出让金，应补交金额以权力管理部门核定为准，特提请报告使用者注意。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即2022年5月27日至2023年5月26日有效。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二三年五月二十七日

张昉



## 估价假设和限制条件

### 一、本报告使用的估价假设

#### (一) 一般假设

1、我们根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》209房地证2012字第27311号复印件、《重庆市房地产权证》209房地证2012字第27314号复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

2、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。

3、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次估价人民法院未明确估价对象是否存在占有使用、用益物权等情况，且



本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在占有使用、用益物权等情况，本次估价假定估价对象不存在占有使用、用益物权等情况为前提。

7、本次估价人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金)，且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的估价费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定估价费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置中扣除为前提。

## (二) 未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

## (三) 背离事实假设

1、根据委托人提供的《重庆市渝中区人民法院执行裁定书》、《重庆市房地产抵押合同》记载，截止价值时点，估价对象1、2均有抵押及查封限制，由于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，故未考虑估价对象1、2被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、截止价值时点，估价对象1、2已出租，委托人未能提供相关的房屋租赁合同，应委托人要求本次估价不考虑租赁因素对其价值的影响。

## (四) 不相一致假设

本次估价未设立不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

估价委托人提供的权属资料未载明估价对象房屋的建成年份，经领勘人介绍及估价人员实地调查，估价对象1房屋建成年份约为1998年，本次估价房屋建成年份确定为1998年；估价对象2房屋建成年份约为2002年，本次估价房屋建成年份确定为2002年若与相关部门登记不一致，我公司保留修正权。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。



## 二、本报告使用的限制条件

- 1、估价人员在委托人的带领下与申请方进行了现场查勘，现场查勘时未发现估价对象1的门牌标识，经租赁户现场指认，确定现场查勘对象为本次估价对象，委托人予以签字确认。故本次估价假设现场查勘对象与本次估价对象一致，最终应以国家相关权力管理部门最终核定为准，本公司保留相关的修正权利。特提请报告使用者予以注意。
- 2、根据委托介绍，截止价值时点，估价对象1、2有抵押及查封限制，由于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，故未考虑估价对象1、2被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。
- 3、截止价值时点，估价对象1、2已出租，委托人未能提供相关的房屋租赁合同，应委托人要求本次估价不考虑租赁因素对其价值的影响；又据租赁户介绍，估价对象2的租金已交至2023年10月，具体以实际为准。
- 4、本次估价人民法院未明确估价对象1、2是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次估价假定估价对象1、2不存在欠缴税金及相关费用为前提，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。
- 5、本次估价对象1、2的权利人、坐落、权利类型、用途、房屋结构、建筑面积、土地使用期限等信息分别以委托人提供的《重庆市房地产权证》209房地证2012字第27311号复印件、《重庆市房地产权证》209房地证2012字第27314号为依据。
- 6、估价结果包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备、不含室内动产、相应的债权债务及特许经营权等其他财产或权益。
- 7、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。
- 8、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供，委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合



法性和完整性负责因所提供情况和资料有误差造成估价结论错误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告必须完整使用方可有效,对仅使用报告中部分内容所导致的损失,机构和人员不承担相应的责任。

10、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年,即2022年5月27日至2023年5月26日有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内,估价报告或者估价结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才会使用。

11、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,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

12、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估价对象状况、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,估价结果应当进行相应调整后才会使用。

### 三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式,本次估价按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的估价价值,随着房地产市场状况及时间变化,将会对其价值产生一定影响,报告使用者应合理使用市场价值,综合考虑各种风险因素。

3、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、计算方法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估价行业组织进行专业技术评审。

4、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分,《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的,未经我公司书面同意,不得将其用于除此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,估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

- (一) 单位名称: 重庆市渝中区人民法院
- (二) 承办法官: 郭雨沛
- (三) 联系电话: 023-63692700

## 二、房地产估价机构

- (一) 名称: 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- (二) 住所: 重庆市渝北区新溉大道101号中渝香奈公馆7幢9-办公2
- (三) 法定代表人: 张昉
- (四) 估价资质等级: 房地产二级
- (五) 估价资格证书: 渝房评备字(2020)2-006号
- (六) 营业执照: 统一社会信用代码 91500103673393873U

## 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) 估价对象基本状况

#### 1. 估价对象范围

本次估价对象1: 为位于铜梁县巴川镇营盘街13号1-4-1(平秀新苑)普通住宅的房地产, 权利人为 , 建筑面积214.32平方米, 套内面积199.31平方米, 土地使用权面积38.21平方米。

本次估价对象2: 为铜梁县巴川镇龙都路174号商服用房的房地产, 权利人为 , 建筑面积35.56平方米, 套内面积34.65平方米, 土地使用权面积11.8平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备,不包含室内动产、相应的债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象	权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )
1	209 房地证 2012 字第 27311 号		铜梁县巴川 镇管盘街 13 号 1-4-1	普通 住宅	混合结 构	第 4 层	214.32	城镇住 宅用地	划拨	38.21
2	209 房地证 2012 字第 27314 号		铜梁县巴川 镇龙都路 174 号	商服 用房	混合结 构	第 1 层	35.56	其他商 服用地	划拨	11.8
合计							249.88	—	—	50.01

(二) 估价对象区位状况

详见《估价对象区位状况一览表》:

估价对象区位状况一览表

估价对象		1	2
项目名称			
位置 状况	坐落	坐落于铜梁县巴川镇管盘街 13 号 1-4-1 (平秀新苑)	坐落于铜梁县巴川镇龙都路 174 号
	方位	位于管盘街以东, 半月路以南	位于龙都路以北
	与重要场所(设施)距离	距铜梁明月广场约 100 米, 距铜梁区财政局约 300 米, 距凤山公园约 700 米, 位置状况较好	距铜梁明月广场约 100 米, 距铜梁区第一实验小学约 400 米, 距凤山公园约 600 米, 位置状况较好
	临街(路)状况	估价对象所在建筑物临主干道—管盘街	估价对象所在建筑物临主干道—龙都路
	楼层及朝向	所在楼栋共 7 层, 估价对象位于第 4 层, 朝向为北向(朝管盘街)	所在楼栋为裙楼共 3 层, 估价对象位于第 1 层(平龙都路第 1 层), 朝向为南向(朝龙都路)
交通 状况	道路状况	估价对象所在小区临主干道—管盘街, 管盘街为单向二车道	估价对象所在小区临主干道—龙都路, 龙都路为双向二车道
	出入可利用交通工具	距明月广场公交站约 180 米, 有铜梁 102A 路、铜梁 102B 路、铜梁 104 路、铜梁 112 路等多条公交线路及出租车、网约车途经此区域, 交通状况较好	距太阳宾馆公交站约 100 米, 有铜梁 102A 路、铜梁 102B 路、铜梁 104 路、铜梁 105 路等多条公交线路及出租车、网约车途经此区域, 交通状况较好

	交通管制状况	有限速等交通管制	有限速等交通管制
	停车方便程度	区域内设有路边停车位，停车较便利	区域内设有路边停车位，停车较便利
环境状况	自然环境	所在区域属城镇混合住宅区，区域内自然环境状况一般，绿化一般，无污染性的工业厂房，空气质量较好	所在区域属城镇混合住宅区，区域内自然环境状况一般，绿化一般，无污染性的工业厂房，空气质量较好
	人文环境	估价对象所在区域规划以及土地利用多以住宅及其配套的商业为主，周边有管盘馨苑、杏林居、学林花园等楼盘，住宅聚集度较高；有七天连锁酒店、孕味女人时尚孕装、田野茶庄、天翔老火锅等商业网点，区域内人流量较大，商业繁华程度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好	估价对象所在区域规划以及土地利用多以住宅及其配套的商业为主，估周边有颐龙花园、龙都花园、管盘佳园等楼盘，住宅聚集度较高；有星月家纺、太阳宾馆、龙都服饰等临街商业网点，区域内人流量较大，商业繁华程度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好
	景观	无特殊景观	无特殊景观
外部配套设施状况	外部基础设施	属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等，基础设施完善	属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通讯等，基础设施完善
	外部公共服务设施	周边有中国工商银行ATM、重庆银行、中国农业银行等银行网点，周边有铜梁区第一实验小学、铜梁中学校（凤山校区）等教育设施，有平价商场、永辉超市等生活设施，周边铜梁铜仁医院、铜梁东桥医院等医疗设施，其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全，外部配套设施较完善	周边有中国工商银行ATM、中国民生银行、中国农业银行等银行网点，周边有铜梁区第一实验小学、铜梁中学校（凤山校区）等教育设施，有金泉平价超市、诚信日用百货店等生活设施，周边铜梁铜仁医院、铜梁东桥医院等医疗设施，其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全，外部配套设施较完善

### （三）估价对象实物状况

#### 1. 估价对象土地实物状况

详见《估价对象土地状况一览表》：

《估价对象土地状况一览表》

项目名称 \ 估价对象	1	2
权利人		
坐落	铜梁县巴川镇管盘街13号1-4-1	铜梁县巴川镇龙都路174号
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	38.21	11.8
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	2450.29	1353.39
土地证载用途	城镇住宅用地	其他商服用地
土地使用权类型	划拨	划拨
土地级别	铜梁住宅1级	铜梁商业1级

土地形状	不规则多边形	不规则多边形
四至	该宗地东临管盘路、南临建筑物、西临管盘街、北临半月路	该宗地东临建筑物、南临龙都路、西临建设南路与龙都路交叉口、北临建筑物
地形地势地质	地形平缓，地质条件较好	地形平缓，地质条件较好
开发程度	红线外“六通”（即通上水、下水、供电、燃气、通讯及道路），红线内“四通一平”（即通上水、下水、供电、燃气、通讯、道路及场地平整）	红线外“六通”（即通上水、下水、供电、燃气、通讯及道路），红线内“五通一平”（即通上水、下水、供电、通讯、道路及场地平整）
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力	

2. 估价对象所在建筑物状况

详见《估价对象建筑物状况一览表》：

估价对象建筑物状况一览表

估价对象 项目名称	1	2
权利人		
坐落	铜梁县巴川镇管盘街13号1-4-1	铜梁县巴川镇龙都路174号
建筑面积(m <sup>2</sup> )	214.32	35.56
套内面积(m <sup>2</sup> )	199.31	34.65
房屋用途	普通住宅	商服用房
实际用途	住宅	门面
建筑物结构	混合	混合
建成时间	约1998年	约2002年
层高	约3米	约4.5米
成新率	约55%	约60%
户型/开间进深	错层结构，4室2厅1厨1卫	大开间，开间约3米，进深约10米
外墙	贴外墙砖	刷外墙漆
电梯及户数情况	无电梯，每层共2户	无电梯
物业管理	重庆市慧达物业管理（集团）有限公司进行物业管理	无
装修情况	客厅楼地面铺地砖，内墙面贴墙裙，其余墙面贴墙纸，顶棚吊顶；卧室楼地面为木地板，内墙面贴墙纸，顶棚吊顶；厨房和洗手间楼地面铺地砖、	室内楼地面铺地砖，内墙面刷漆，顶棚吊顶；入户门为铝卷门

	内墙面贴砖至顶，顶棚吊顶；入户门为防盗门，室内为套装门、铝合金窗，室内有衣柜、排风扇、洗菜盆、洗手盆、蹲便器等	
使用情况	出租	出租
设施设备情况	水、电、气、通讯齐备	水、电、通讯齐备
维护及保养状况	一般	较好
采光及通风情况	较好	较好
其他情况	阳台墙角处有漏水现象	/
新旧程度	经现场查勘，估价对象地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；地面完好平整；门窗完好无损，开启较灵活。估价对象1维修、保养状况一般，成新率约55%。估价对象2维修、保养状况较好，成新率约60%	
工程质量	估价对象1、2均已办理《重庆市房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准	

#### (四) 估价对象权益状况

详见《估价对象权益状况一览表》：

估价对象权益状况一览表

项目名称 \ 估价对象	1	2
权利人		
证书号	209房地证2012字第27311号	209房地证2012字第27314号
房屋用途	普通住宅	商服用房
土地用途	城镇住宅用地	其他商服用地
土地使用权类型	划拨	划拨
他项权利状况	截止价值时点，估价对象有抵押、租赁及查封限制	截止价值时点，估价对象有抵押、租赁及查封限制

#### 五、价值时点

2022年4月26日。

委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》(2021)渝0103执10306号未载明价值时点，我司估价人员于2022年4月26日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即2022年4月26日。

1. 估价对象现场实地查勘记录;
2. 估价对象现状及周边环境照片;
3. 估价对象所在区域类似房地产交易、租金等调查询价资料;
4. 估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法选取

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，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。在分析估价委托人提供的资料，并结合现场查勘、市场调查所获取的信息，估价人员对各种估价方法进行了如下分析并选取。

#### (1) 比较法

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格或价格的方法。估价人员通过对估价对象现场实地查勘和所在区域房地产市场交易信息的调查，估价对象1所在区域，类似房地产交易较活跃，能够收集到与估价对象类似房地产的交易案例，故可以采用比较法。估价对象2所在区域，类似房地产交易不活跃，难以收集到与估价对象类似房地产的交易案例，故不宜采用比较法。

#### (2) 收益法

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价值或价格的方法。经过估价人员对估价对象1周边类似房地产的租赁市场调查了解，其所在区域大多为居民自住，估价对象作为普通住宅用房其面积较大，建成年代较久且为楼梯房，难以收集到类似的房地产出租案例，故估价对象1不宜采用收益法。经过估价人员对估价对象2周边类似房地产的租赁市场调查了解，其所在区域有一定数量类似房地产出租案例，且未来的收益和风险能够较为准确的预测，故可以采用收益法。



### (3) 成本法

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。由于本次估价对象1、2为普通住宅及商服用房，房地产价格与其成本关联性弱，房地产开发成本不能准确的反映房地产真实市场价值，故不适宜采用成本法。

### (4) 假设开发法

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。估价对象1、2作为已建成并正常使用的成套住宅房地产，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价对象1采用比较法进行估价；估价对象2采用收益法进行估价。

## (二) 估价方法基本原理及计算公式

### 1. 比较法

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，其计算公式为：

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

### 2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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，其基本计算公式为：

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

式中：V——收益价值（元或元/平方米）；



$A_i$ ——未来第*i*年的净收益（元或元/平方米）；

$Y_i$ ——未来第*i*年的报酬率（%）；

$n$ ——收益期（年）。

### 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年4月26日的市场价值为：

建筑面积共计：249.88平方米。

总价：~~¥95.02~~万元。

大写：人民币玖拾伍万零贰佰元整。

（注：估价对象1、2土地使用权类型为划拨，本次估价结果未包含土地出让金）

详见《估价结果明细表》

估价结果明细表

项目名称 估价对象	权属证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	建筑面 积单 价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价 (万 元)
1	209房地证2012 字第27311号	周	铜梁县巴川镇管 盘街13号1-4- 1	普通住宅	214.32	2070	51.22
2	209房地证2012 字第27314号	周	铜梁县巴川镇龙 都路174号	商服用房	35.56	10630	37.8
合计	---	---	---	---	249.88	---	95.02

### 十一、注册房地产估价师

姓名

注册号

签名

签名日期



张 昉 5020020106

张昉

2022年5月27日

石晓玲 5020050011

石晓玲

2022年5月27日

## 十二、实地查勘期

2022年4月26日。

## 十三、估价作业期

2022年4月26日至2022年5月27日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司



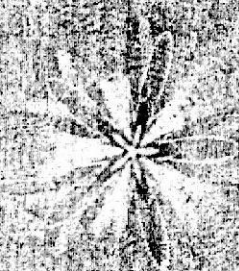
二〇二二年五月十七日

209 房地证 2012 字第 27314 号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请办理，经审查符合条件的，颁发此证。



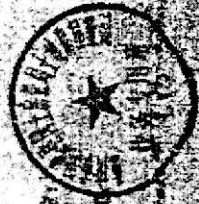
发证机关



记 本

权利人	[Redacted]		房屋结构	混合结构
证件名称及号码	[Redacted]		房屋用途	商服用房
坐落	烟墩堡巴州镇龙博路174号			
房屋材料	11.903102003E0000010100100010013			
房屋用途	其他商服用地	房屋结构	房屋用途	商服用房
土地用途	其他商服用地	房屋结构	房屋用途	商服用房
土地用途	11.30	房屋结构	房屋用途	商服用房
共有使用面积	1253.39 m <sup>2</sup>	房屋结构	房屋用途	商服用房
土地用途		房屋结构	房屋用途	商服用房
终止日期		房屋结构	房屋用途	商服用房
房屋共有或共用部位及设施				

201120620230028



登记机关  
登记日期

登记机关

登记机关

年 月 日

209 房地证 2012 字第 27311 号

根据《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》和《重庆市房地产权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

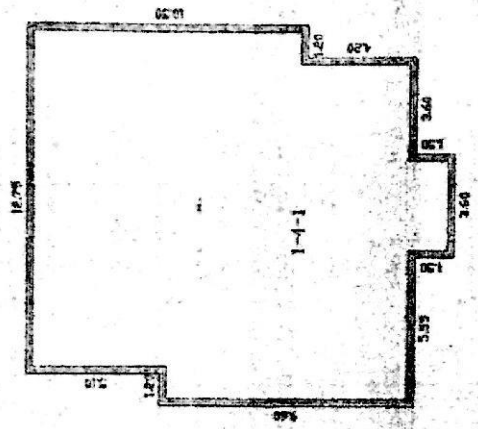


发证机关





# 附图



比例 1:200 长度单位: m 建筑面积 214.32 ㎡ 图例: 自墙 共墙 借地

勘文 制图

登记号: (2014) 抵押第 0147 号

# 重庆市房地产

## 抵押合同

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



甲方（抵押人）：

乙方（抵押权人）

一、总则

甲方以下表所列房地产设定抵押权作为 \_\_\_\_\_ 向乙方履行债务的担保。

双方经协商一致，签订本合同。

二、房地产状况

铜梁县巴川镇在都路17号 ✓

座落		铜梁县巴川镇在都路17号						号附号	
所有权人		同							
共有人									
抵押期限		2014.06.16 抵押期至 2017 年 7 月 9 日							
幢号	房号	建筑结构	建筑层次	建筑面积	房屋用途	房屋所有权证号	国有土地使用证号	土地使用面积	国有土地使用取得方式
		砖混		25.136	住宅	201406162014			
		砖混		214.34	住宅	201406162014			
						201406162014			
抵押物现值		大写：① 仟叁佰柒拾叁万零仟玖佰零拾玖元玖角玖分整							
备注									



### 三、贷款金额和期限

7

1、贷款金额(人民币) 大写: 壹仟壹佰零拾壹万零陆千圆

小写: 11,100,000.00

2、贷款期限: 贷款期至 2017年 2 月 9 日

3、债权人: 恒丰银行股份有限公司

债务人:

### 四、权利义务

1. 已作抵押的房地产, 由甲方占管。甲方在占管期间应维护抵押物的完好。乙方有权检查抵押物。
2. 甲方未征得乙方书面同意, 不得擅自将抵押物转让、拆除、改建。抵押物发生遗赠的, 受遗赠人应及时书面通知乙方。
3. 抵押物发生毁损(自然耗损除外), 甲方应迅速将情况通知乙方, 并尽可能采取一切措施防止损失的扩大。

抵押物因甲方过失而贬值以致明显不能或不足以作为其履行债务的担保, 甲方有责任重新提供或增加担保以弥补不足。

4. 债务人未依合同清偿债务的, 乙方有权申请处分抵押的房地产。

### 五、抵押物的拆迁

因国家建设需要拆除设有抵押权的房屋, 甲方能提供其他抵押物的, 双方应依法解除原抵押关系, 并重新签订抵押合同; 若甲方不能提供其他抵押物, 债务又不能提前清偿的, 在房屋拆迁时甲方只能选

择产权调换方式获得补偿，维持原有的抵押关系。双方持原抵押合同及房屋拆迁补偿协议到合同登记机关办理抵押变更登记。

六、违约责任

1. 抵押合同一经成立，当事人应履行合同约定的义务，一方不履行或不完全履行合同给对方造成经济损失的，责任方应当赔偿。
2. 若甲方隐瞒事实真相，采取欺骗手段蒙混登记的，应承担由此产生的法律责任。
3. 由于不可抗力或意外事件致使抵押物全部或部分灭失、价值毁损，甲方应及时告知有关当事人，在取得有关主管部门证明后，可免除抵押人向抵押权人重新提供或增加担保的责任，但不能免除向乙方履行债务的责任。

七、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。

八、其他约定事项：



8.1 被担保债权详见恒银（渝）个授信 [ ] 第 ( 01652 ) 号的《个人授信额度借款合同》；

8.2 本合同未约定事项，或约定事项与恒银（渝）个最高抵字（2014）年第（01652）号的《个人借款最高额抵押合同》约定内容不一致的，均以恒银（渝）个最高抵字（2014）年第（01652）号的《个人借款最高额抵押合同》为准。

九、附则：

- 1. 本合同经甲乙双方签章，并经房地产管理机关登记后生效。
- 2. 本合同一式叁份，甲乙双方各执壹份，房地产登记机关存壹份。
- 3. 附件


①房屋所有权证及国有土地使用权证（复印件）

②借款合同


③


④

⑤

甲方（签章） 


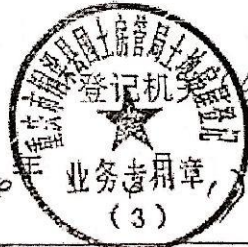
委托代理人（签章）

乙方（签章） 

委托代理人（签章） 

年 月 日

年 月 日

登 记 机 关 意 见	
	<p>经办人： _____ 负责人： _____</p> <p style="text-align: right;">2010年  业务专用章 (3) 日</p>