

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院的评估委托，我公司估价人员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文件，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》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作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价目的

重庆市渝北区人民法院受理重庆两江新区信汇产融小额贷款有限公司与邓、宋借款纠纷一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对邓、宋所有的位于渝北区回兴街道宝桐路2号旭辉·朗香郡50幢2-6-1的成套住宅房地产市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

权属于邓、宋坐落于渝北区回兴街道宝桐路2号旭辉·朗香郡50幢2-6-1的成套住宅房地产，建筑面积为118.29平方米及其分摊土地使用权面积。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

四、价值时点

2022年3月22日。



五、估价方法

本次估价采用的估价方法为比较法。

六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、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，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

评估单价：	15980 元/平方米
建筑面积：	118.29 平方米
评估总价：	¥189.03 万元
总价大写：	人民币壹佰捌拾玖万零叁佰元整



七、特别提示

1、估价委托人提供了《重庆市房地产权证》复印件，本次估价是以《重庆市房地产权证》复印件与原件一致作为估价前提进行的。

2、根据委托人及相关当事人介绍，估价对象已设定抵押及查封，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。

3、估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

4、进行现场查勘时，估价对象房地产权利人未到场，若相关当事人对本次估价所依据的资料、报告中相关描述等有异议，请补充提供相应证明资料，我们保留对估价报告进行补正的权利。

5、估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。



6、本次估价结果为建筑面积对应的结果。

7、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。

8、本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 4 月 8 日)起原则上壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

9、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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

10、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二二年四月八日



估价假设和限制条件

一、估价的假设

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2. 注册房地产估价师对房地产安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了极大的关注，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司法评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

4. 估价委托人提供了《重庆市房地产权证》复印件，本次估价是以《重庆市房地产权证》复印件与原件一致作为估价前提进行的。

5. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

（三）背离事实假设

根据委托人及相关当事人，估价对象已设定抵押及查封，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。



(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2. 估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效，估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的真实性、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

3. 本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 4 月 8 日)起原则上壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4. 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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人或产权方以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

6. 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不能用于本次估价目的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及提交管理部门审查时使用。

7. 本估价报告需经估价师签名并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

8. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

三、其他需要说明的事项



1. 本次估价结果为建筑面积对应的结果。
2. 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。
3. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料,本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用,未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。
4. 进行现场查勘时,估价对象房地产权利人未到场,若相关当事人对本次估价所依据的资料、报告中相关描述等有异议,请补充提供相应证明资料,我们保留对估价报告进行修正的权利。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

承办人：简

联系电话：65439717、67188795

二、估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-014 号

三、估价目的

重庆市渝北区人民法院受理重庆两江新区信汇产融小额贷款有限公司与邓怀树、宋轩借款纠纷一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对邓怀树、宋轩所有的位于渝北区回兴街道宝桐路 2 号旭辉·朗香郡 50 幢 2-6-1 的成套住宅房地产市场价值进行评估，为估价委托人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

权属于邓 怀 树 落于渝北区回兴街道宝桐路 2 号旭辉·朗香郡 50 幢 2-6-1 的成套住宅房地产，建筑面积为 118.29 平方米及其分摊土地使用权面积。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）房地产基本状况

1、名称：旭辉·朗香郡。



2、坐落：渝北区回兴街道宝桐路 2 号旭辉·朗香郡 50 幢 2-6-1。

3、规模：建筑面积为 118.29 平方米，套内面积为 104.32 平方米。

4、用途：土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为成套住宅；土地实际用途为住宅用地，房屋实际用途为成套住宅。

5、权属：根据《重庆市房地产权证》复印件记载，邓、宋拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权。

6、产权证号：201 房地证 2013 字第 003637 号。

（三）房地产区位状况

1. 位置

（1）坐落：渝北区回兴街道宝桐路 2 号旭辉·朗香郡 50 幢 2-6-1。

（2）方位：估价对象位于宝桐路以东、宝桐一路以南、双湖路以北。

（3）楼层：估价对象所在建筑物共 8 层，地上 7 层，地下 1 层，估价对象位于名义层第 6 层。

2. 交通状况

（1）道路状况：估价对象所在区域临路，路况较好，区域内车流量较大。

（2）出入可利用交通工具：估价对象所在小区距公交车站宝桐路站约 100 米，站内有 69 路、69 路夜班、600 路、613 路、616 路、642 路等公交线经过此处，距轨道九号线兴科大道站约 700 米，距重庆北站约 13 公里，距重庆江北国际机场约 6 公里。

（3）交通管制情况：无交通管制。

（4）停车方便程度：估价对象所在小区配有地下停车库及露天停车位，停车较方便。

3. 环境状况

（1）自然环境：估价对象所在区域绿化覆盖率较好，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象距最近的渝北两路商圈金港国际步行街约 7 公里；所处区域内有旭辉新里城、心海湾、东方紫竹苑、翠湖柳岸等住宅小区，流动人口较大，治安状况较好。

（3）朝向：朝小区中庭。

4. 外部配套设施

（1）外部基础设施：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有



线电视等设施完备。

(2) 外部公共服务设施等：附近有回兴小学、旭辉小学等多所学校；重庆新兴医院、重庆医科大学附属第三医院等医疗机构；中国银行、中国工商银行等金融机构；中百超市、吉客怡生活超市等购物场所。

(四) 房地产实物状况

1. 土地实物状况

(1) 土地坐落：渝北区回兴街道宝桐路 2 号旭辉·朗香郡 50 幢 2-6-1。

(2) 土地面积：共有使用权面积为 806.9 平方米，分摊土地使用权面积不详。

(3) 四至：不详。

(4) 土地用途：城镇住宅用地。

(5) 土地级别：渝北区住宅 7 级。

(6) 土地使用权类型：出让，土地使用权终止日期为 2055 年 11 月 15 日。

(7) 土地形状：不详。

(8) 地形地势：地势带有一定坡度，自然排水畅通。

(9) 土壤：未受过污染。

(10) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(11) 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

2. 建筑物实物状况

(1) 规模及户型：建筑面积为 118.29 平方米，套内面积为 104.32 平方米；室内户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫。

(2) 层数和高度：估价对象所在建筑物共 8 层，地上 7 层，地下 1 层，估价对象位于名义层第 6 层；地上建筑物总高度约 22 米。

(3) 外观：建筑物外墙贴墙砖、为现代简约风格的洋房建筑，详见附件“估价对象现状照片”。

(4) 建筑结构：钢混结构。

(5) 新旧程度：约 2012 年建成，外观成新率一般。



(6) 设施设施设备：有供水、排水、供电、通气、通信、消防等系统配置并能正常使用。

(7) 装饰装修：估价对象入户门为防盗门，客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚为石膏板吊顶，卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚石膏板吊顶，卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴内墙砖，顶棚为铝扣板吊顶，室内安装套装门及塑钢窗，配有中央空调系统。

(8) 通风、采光：一般。

(9) 层高：室内层高约 3 米。

(10) 空间布局：合理。

(11) 通道状况：估价对象所在楼栋单元配有一组人行步梯及一部电梯。

(12) 维修养护情况及完损程度：基础稳固、未发现沉降情况，地面、墙面、门窗等较完好。

(13) 物业管理：专业物管。

(五) 房地产权益状况

1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：国家所有。

(2) 土地使用权：本次估价对象的土地使用权属于邓怀树、宋轩，估价对象土地使用权类型为出让，终止日期为 2055 年 11 月 15 日。

(3) 土地用途：城镇住宅用地。

(4) 目前使用情况：

① 土地利用现状：地上已建成旭辉·朗香郡小区。

② 出租或占用情况：于现场查勘日土地随地上房屋目前由案外人使用。

(5) 其他权利设立情况：估价对象已设定抵押及查封，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：邓、宋拥有估价对象的房屋所有权。

(2) 占用情况：于现场查勘日目前由案外人使用。

(3) 共有情况：邓、宋按份所有。

(4) 其他权利设立情况：估价对象已设定抵押及查封，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。



五、价值时点

我公司估价人员于 2022 年 3 月 22 日对估价对象进行了实地查勘，根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》记载，评估基准日为现场勘查日，故确定本报告价值时点为 2022 年 3 月 22 日。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公正平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。

（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。所称依法，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，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、权属证书、有关批文和合同等。

（三）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。最高最佳利用应是法律上允许、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、档次等。

（四）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。

（五）替代原则



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。

2. 比较法的评估技术思路

比较法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到价值时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，比较法适用公式：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 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

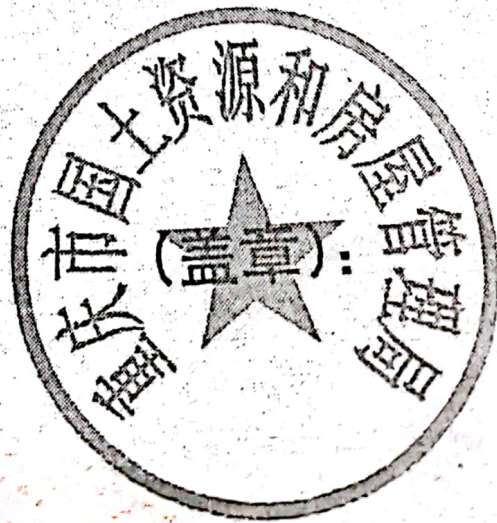
估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

评估单价：	15980 元/平方米
建筑面积：	118.29 平方米
评估总价：	¥189.03 万元
总价大写：	人民币壹佰捌拾玖万零叁佰元整



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，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



身份证: _____, 身份证: _____		
渝北区回兴街道宝桐路2号旭辉·朗香郡50幢2-6-1		
YB0030110038005001010020007001		
出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
	楼 层	名义层6 物理层
806.9m ²	房屋建筑面积	118.29m ²
2055年11月15日	套内建筑面积	104.32m ²
外增		

持证人: 邓 _____, 份额50%;
共有人: 宋 _____, 份额50%。

抵押权人: 中国银行股份有限公司重庆渝北支行;
抵押金额: 610000元;
抵押期限: 2013-3-30至2023-3-30.



1301221070161



填证单位:

登记日期:

年 月 24 日

年 月 日

