

报 告 书

REPORT

房地产估价报告

帝威评报字〔2022〕第58号

委托人：重庆市南川区人民法院

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：谛威评报字（2022）第 58 号

估价项目名称：重庆市南川区人民法院在执行重庆海怡天房地产开发有限公司与被执行人 [] 房屋买卖合同纠纷一案涉及权属重庆海怡天房地产开发有限公司位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3 的住宅用房市场价值评估

估价委托人：重庆市南川区人民法院

房地产估价机构：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师： []

估价报告出具日期：2022 年 4 月 1 日



致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵院的委托，我们对重庆海怡天房地产开发有限公司位于南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3的住宅用房（建筑面积138.45平方米，分摊土地使用权面积未记载）的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为重庆海怡天房地产开发有限公司位于南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3的房地产，建筑面积138.45平方米，分摊土地使用权面积未记载。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年3月21日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用了比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥87.22万元，总价大写：人民币捌拾柒万贰仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	估价结果
南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3住宅用房	总价（万元）	87.22
	建筑面积（平方米）	138.45
	单价（元/平方米）	6,300.00

特别提示：

一、经估价委托人提供的资料显示，估价对象已设立抵押且被法院查封，具体抵押权人及查封以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除相应的抵押、查封。结合估价目的，本次

估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

二、经估价人员现场沟通了解以及估价委托人提供的资料显示，估价对象于2019年4月17日办理了预购商品房预告登记，权利人为陈小兰，原权利人为重庆海怡天房地产开发有限公司，提请报告使用者关注该事项。

三、估价委托人提供的产权证明为估价对象所在楼栋的栋证（总建筑面积17,592.08平方米），估价对象为该栋证中的其中一套住宅用房，建筑面积以不动产登记中心查询资料进行确认，确认估价对象建筑面积为138.45平方米。

四、经估价人员现场查勘了解，估价对象为闲置状态。且估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象是否存在租约限制。本次估价不考虑租赁事项对估价结果的影响。

五、估价委托人未提供估价对象的物管费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴物管费等情况对估价结果的影响。

六、估价委托人未提供估价对象的水电费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴水电费等情况对估价结果的影响。

七、本估价结果为含税价（含增值税）。

八、估价人员与估价委托人、申请执行人、被执行人联系约定现场查勘时间，现场查勘时，估价委托人及被执行人已到场并签字确认，申请执行人未签字确认，提请报告使用者关注该事项。

九、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

十、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。

十一、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。

十二、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可使用。

十三、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。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可使用。

十四、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。

十五、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：[REDACTED]

2022年4月1日

5001035052

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告	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	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	15

附件

- 一、估价委托人提供的《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象产权证明相关复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内外部状况照片
- 五、估价人员和估价机构资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件



估价师声明

一、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、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，但受到本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和潜在的利益，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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)的规定进行估价工作、撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件：

一、本次估价是以下列假设条件为前提

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料，我们未向相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
2. 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，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安全隐患及环境污染。
3. 估价对象能自由在公开市场上出售。
4. 撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
5. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方有较充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
6. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，会对估价结果造成影响，如有上述状况，本估价报告结果失效，并应对估价对象进行重估。
9. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

（二）未定事项假设



无。

(三) 背离事实假设

经估价委托人提供的资料显示，估价对象已设立抵押且被法院查封，具体抵押权人及查封以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除相应的抵押、查封。本次假设估价对象无抵押、无查封。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 估价对象产权证明相关信息均未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2020 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 经估价人员现场查勘了解，估价对象为闲置状态。且估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象是否存在租约限制。本次假设估价对象无租赁。

3. 估价委托人未提供估价对象物管费及水电费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。本次假设估价对象未欠缴物管费及水电费。

(六) 其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。



4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2022 年 4 月 1 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项

1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。

根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司



法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方能使用。

3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。

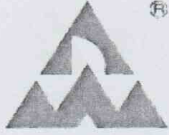
4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。

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、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. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8. 本报告及相关部分的解释权属重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中心
22楼邮编 400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字(2022)第58号

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市南川区人民法院。

联系人: 广强。

联系电话: 6456 7043。

二、房地产估价机构

名称: 重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人: 张力。

住 所: 重庆市渝中区邹容路 131 号世界贸易中心 22 楼。

社会统一信用代码: [REDACTED]

估价资质等级: [REDACTED]

估价资质证书编号: [REDACTED]

联系人: 张力。

联系电话: (023) 63885336。

投诉电话: (023) 63885933。

三、估价目的

估价委托人在执行重庆海怡天房地产开发有限公司与被执行人 [REDACTED] 房屋买卖合同纠纷一案, 需对权属重庆海怡天房地产开发有限公司位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3 的住宅用房市场价值评估, 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) 估价对象及估价范围

估价对象为重庆海怡天房地产开发有限公司位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢



1-23-3 的房地产，建筑面积 138.45 平方米，分摊土地使用权面积未记载。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

1. 估价对象名称：住宅用房。
2. 栋证产权证号：渝（2021）南川区不动产权第 000355435 号。
3. 位置：南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3。
4. 证载权利人：重庆海怡天房地产开发有限公司。
5. 证载房屋用途：成套住宅。
6. 证载土地用途：城镇住宅用地。
7. 实际用途：住宅用房
8. 土地使用权类型：出让。
9. 土地使用权终止日期：2088 年 06 月 26 日。
10. 土地使用权分摊面积：未记载。
11. 建筑面积：138.45 平方米。

估价对象分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

估价对象已设立抵押，且被法院查封，具体抵押和查封情况以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封。

经估价人员现场查勘了解，估价对象为闲置状态。且估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象是否存在租约限制。

（三）区位状况

1. 位置状况

估价对象位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3。距万达广场约 1.4 公里，估价对象朝小区中庭，所在楼层为地上第 23 层，地上共 23 层（地下 1 层）。所在小区四至均



临道路。

2. 交通状况

估价对象位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3，区域内路面均已硬化，所在建筑距公交站约 300 米，有南川 109 路、南川 112 路 2 条公交车路过及停靠，距南川客运西站约 1.8 公里，距南川站约 3.6 公里，距江北机场约 74.6 公里。

3. 环境状况

估价对象位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3，附设各种商业形态，如商场、超市、医院、学校、集贸市场、娱乐茶楼、美容美发、各类餐馆等。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3，周边有重庆市南川区中医医院、南川区道南小学校等配套设施，区域内各大银行网点分布其中，公共服务设施完备。

5. 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

（四）实物状况

1. 土地实物状况

- （1）估价对象证载土地使用权分摊面积未记载。
- （2）估价对象土地使用权类型为出让。
- （3）估价对象土地用途为城镇住宅用地。
- （4）估价对象所处宗地四至均临道路。
- （5）估价对象整形度、基地承载力为土地形状较规则，地势较平坦，地基承载能力较强。
- （6）估价对象开发程度已达红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况

估价对象为南川区西城街道办事处来游路 14 号 2 幢 1-23-3 住宅用房。整幢建筑地上共 23 层（地下 1 层），约建成于 2020 年，钢筋混凝土结构，整幢建筑通上水、通下水、通电、



通气、通讯估价对象所处建筑外墙刷涂料，有电梯及楼梯上下互通。估价对象位于地上第 23 层，建筑面积 138.45 平方米。估价对象入户防盗门，室内整体装饰装修为清水，层高约 3 米，整体通风采光良好。估价对象朝小区中庭，现场勘查为闲置。

经现场勘查，估价对象有水、电、气、通信等设施设备配套，消防设施较完善，能正常使用，维护状况一般。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为 2022 年 3 月 21 日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

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。

（三）最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。本次估价人员以估价对象证载用途为最高最佳利用。

（四）替代原则

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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

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。

八、估价依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（于2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令（第三十二号），于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第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令（第三十二号），于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），于2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
5. 与本次估价目的相关的法律法规。

（二）技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
4. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2015年试行）；
5. 《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）；
6. 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）；
7. 最高人民法院办公厅等《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；



8. 《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）；

9. 本公司评估工作规程。

（三）估价委托人提供的相关估价资料

1. 估价委托人提供的产权证明相关复印件；
2. 其他估价相关资料。

（四）估价人员实地查勘，调查所取得的资料

1. 估价人员实际踏勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料；
2. 估价人员调查收集的市场交易、租金水平、成本费用等资料；
3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价思路

估价对象证载用途为住宅，实际为位于南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3的住宅用房。通过对估价对象所在区域的市场调查，结合估价人员实地勘察、本报告估价目的和估价对象所在区域市场情况以及估价对象的具体特点，依据《房地产估价规范》，决定选用房地合一的技术路线进行估价。

（二）估价方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2. 收益法

收益法是指通过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，收益法适用的估价对象为收益性房地产，包括其类似房地产具有收益即可。



3. 成本法

成本法是通过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，主要适用于很少发生市场交易，且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

4. 假设开发法

假设开发法是指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，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

（三）估价方法的选取

1. 比较法

估价对象证载用途为成套住宅。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售较活跃，同时也易收集到同类型房地产的出售交易案例，适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

估价对象证载用途为成套住宅。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中租赁较活跃，同时也可以收集到同类型房地产出租的租金水平，适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象证载用途为成套住宅。本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

估价对象证载用途为成套住宅。截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

（四）估价方法的确认

估价人员通过实地勘察，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，最终决定对估价对象



采用比较法、收益法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。

(五) 所选取的方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案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：

比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

首先按上述一般公式对所选取的可比案例进行比较修正求出的比准价格，然后对每个可比案例的情况进行分析、判断，选择适当的权重比例以此来求出估价对象价格。

2. 收益法

收益法是指通过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，本次估价结合到估价对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

公式中：V-收益价值

A_i-第 i 年净收益

Y-报酬率

t-收益期

房地产年净收益的确定：根据估价对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察等情况确定。

(六) 相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

1. 比较法

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影



响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

2. 收益法

采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用了比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥87.22万元，总价大写：人民币捌拾柒万贰仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	估价结果
	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3住宅用房	总价（万元） 建筑面积（平方米） 单价（元/平方米）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
			2022年4月1日
			2022年4月1日

十二、实地查勘期

估价人员自2022年3月21日进入实地查勘现场，并于2022年3月21日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2022年3月11日至2022年4月1日。



十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日 2022 年 4 月 1 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：张力

2022 年 4 月 1 日



重庆市南川区人民法院

司法评估委托书

(2022)渝南川法委评字第20号

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行重庆海怡天房地产开发有限公司与被执行人[]房屋买卖合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》等相关规定，委托你公司对登记在被执行人[]所有的登记在重庆海怡天房地产开发有限公司名下的位于重庆市南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3号房屋【渝(2021)南川区不动产权第000355435号】进行司法评估。评估基准日为现场勘察日为准。价值类型为现行市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，勘查现场后30日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

资产处置中心负责人：广强 64567043

申请人代理人：[]

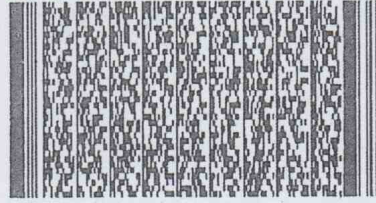
被执行人陈小兰：[]

二〇二二年三月十日



收件人：广强 张联红

本院地址：重庆市南川区文体路6号



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，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50007549716

渝 (2021) 南川区 不动产权第 000355435 号

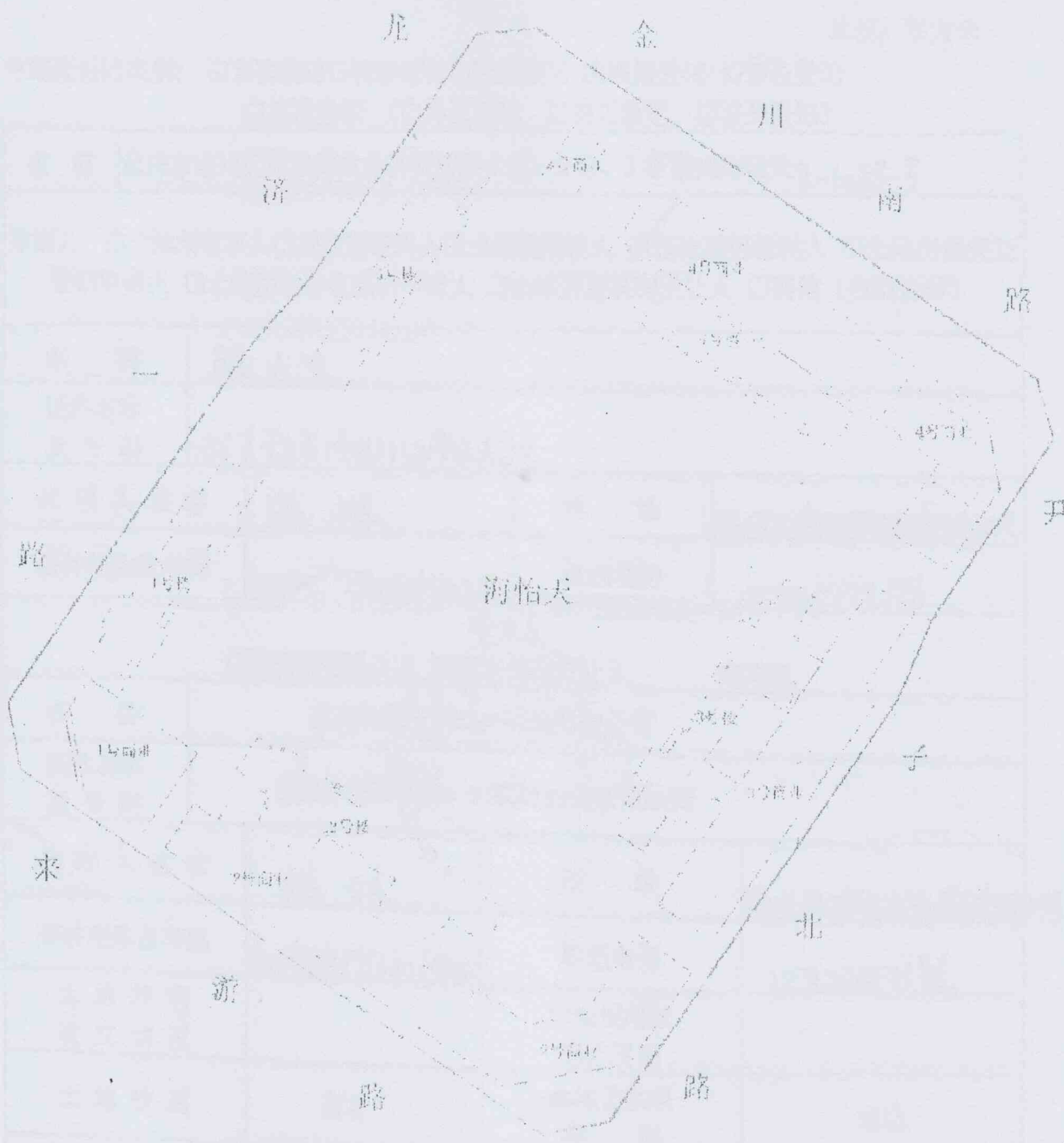
权利人	重庆海怡天房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南川区西城街道办事处来游路14号2幢
不动产单元号	500119 018009 GB00064 F0002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 34405 m ² /房屋建筑面积 17592.08 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2088年06月26日 止
权利其他状况	权利人证件号码: 营业执照: 91500119MA5YYHRG10 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积 (套内面积): 13664.64平方米; 所在楼层 (名义层): 2-23层 业务编号: 202103290290148

附 记

物业管理用房在1、夹层，面积420.04平方米、公共用房在1、夹层，面积：440.84平方米；只记载于登记簿，不计入权证。



重慶新區建設登記申請書



申請人：重慶新區建設登記申請書
 申請日期：2024年10月27日
 申請地點：重慶新區建設登記申請書



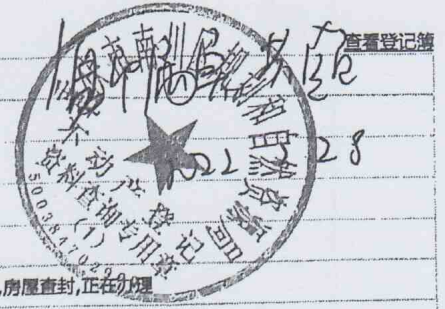
重庆市不动产登记申请书

单位：平方米

申请登记的类别：首次登记 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	重庆市南川区西城街道龙济桥居委1组、2组、3组南川海怡天 2-1-23-3		
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 checked="" 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 type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他（包括查封）		
名称			
证件名称及号码			
代理人名称		地址	南川西城街道龙济桥14号
证件名称及号码		联系电话	
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重庆海怡天房地产开发有限公司		
证件名称及号码	营业执照及号码：[REDACTED]		
代理人名称		地址	南川西城街道龙济桥14号
证件名称及号码		联系电话	
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
共有土地使用权面积	34405 平方分米	土地用途	城镇住宅用地
房屋建筑面积	138.45	房屋套内面积	102.54
共有情况说明			
以上房屋 1 个权利人共有，共有人有 1 人 共有方式为共同共有 按份共有的份额各自为：			

户室详细情况



项目名称	南川海怡天	房籍号	NC00101001600000020100100240003 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	四室二厅
建筑面积(m²)	138.45	套内面积(m²)	107.54
分摊面积(m²)	30.91	分摊系数	0.2874
层用途		房屋状态	现房,网签,合同备案,预告登记,按揭,房屋产权,房屋产权证,抵押类型,房屋查封,正在办理
楼幢性质	其他	幢号	2幢
旧房籍号		单元号	1
名义层	23	物理层	24
备注		附属部位	
不动产单元号	500119018009GB00064F00020133		

房屋宗地位置 房屋宗地详细信息

在办业务:

序号	业务编号	上手业务	登记类型	业务细类	权利人	状态	档案
1	202104030290072	201904110290177	转移登记	预售房屋权属登记		在办	

认购信息:

无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细信息
1	201903309003743	房屋登记	商品房网签(期房)		2019-04-02 10:47:01		现房	房屋网签信息

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202201270290088			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022)渝0119执恢34号		[来文单位] 重庆市南川区人民法院		南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	2022-01-27 15:21:51	现房	查看	
2	202111080290144			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2021)渝0112执19151号		[来文单位] 重庆市渝北区人民法院		南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	2021-11-08 14:00:50	现房	查看	
3	202107230290059			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2021)渝0119执2451号		[来文单位] 重庆市南川区人民法院		南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	2021-07-23 14:10:50	现房	查看	
4	202103290290148			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2021)南川区不动产权第000355435号		重庆海怡天房地产开发有限公司		南川区西城街道办事处来游路14号2幢	2021-03-31 15:31:57	现房	查看	
5	201906040290099			预告登记	预购商品房抵押权预告登记			中国农业银行股份有限公司重庆南川支行		南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	2019-06-05 10:33:45	现房	查看	
6	201904110290178			预告登记	预购商品房预告登记			重庆海怡天房地产开发有限公司		南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	2019-04-17 10:02:50	现房	查看	
7	201904110290177			合同备案	领取合同备案证明			重庆海怡天房地产开发有限公司		南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	2019-04-02 10:47:01	现房	查看 证明	
8	201903290290037			预售许可审批	区县预售许可新建	南住房城乡建委(2019)预字第(19)号		重庆海怡天房地产开发有限公司		南川区西城街道办事处来游路14号	2019-03-29 16:25:31	历史	查看	

不动产登记查询结果告知单

1202202280003

申请人申请查询以下房屋登记情况:

南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3 查询时间: 2022年02月28日09时16分14秒

单位名称: 证件号码: 51232319811129462X

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (㎡)	用途	登记时间	权利人	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	产权获得方式	有无其他限制处分	备注
1	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	500119018009GB00064F00020133	107.54/138.45	成套住宅	2021年03月31日	重庆海怡天房地产开发有限公司	渝(2021)南川区不动产字第000355435号	有	有	无	有	无	新建	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	抵押时间	抵押业务编号
1	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	500119018009GB00064F00020133	渝(2021)南川区不动产字第000355435号	中国农业银行股份有限公司重庆南川支行	2019年06月05日	201906040290099

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	查封时间	查封业务编号
1	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	500119018009GB00064F00020133	渝(2021)南川区不动产字第000355435号	重庆市南川区人民法院	2021年07月23日	202107230290059
2	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	500119018009GB00064F00020133	渝(2021)南川区不动产字第000355435号	重庆市渝北区人民法院	2021年11月08日	202111080290144
3	南川区西城街道办事处来游路14号2幢1-23-3	500119018009GB00064F00020133	渝(2021)南川区不动产字第000355435号	重庆市南川区人民法院	2022年01月27日	202201270290088

估价对象位置图



估价对象内外部状况照片



估价对象



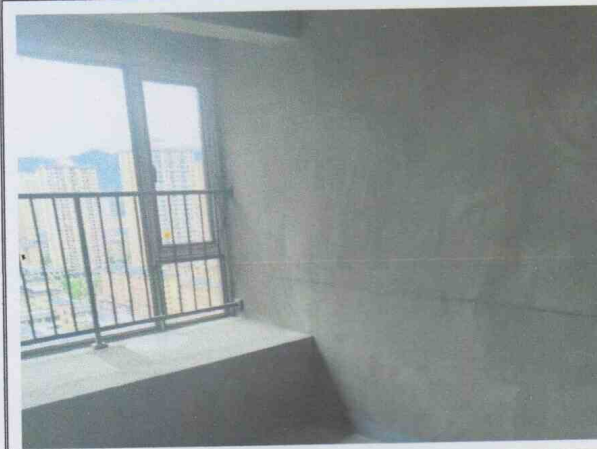
估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象