

与房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备、室内装饰装修和可移动的家具，不包括相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、权属状况：

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【渝（2018）九龙坡区不动产权第 000080802 号】复印件显示，估价对象权属状况详见下表：

估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权属状况	坐落	九龙坡区恒华路 8 号 6 幢 18-1 号
	证书编号	渝（2018）九龙坡区不动产权第 000080802 号
	房屋所有权人	
	房屋用途	成套住宅
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建筑面积	125.75 平方米
	套内面积	104.10 平方米
	他项权利	至价值时点，估价对象存在抵押他项权利登记，且有查封
	出租或占用情况	空置
	其他特殊情况	无
土地权属状况	证书编号	渝（2018）九龙坡区不动产权第 000080802 号
	土地所有者	国家
	土地使用者	
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	共有宗地面积	724.80 平方米
	分摊使用权面积	未证载
	使用权终止日期	2061 年 03 月 31 日
	他项权利	至价值时点，估价对象存在抵押他项权利登记，且有查封
	土地使用管制	无
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》【渝（2019）九龙坡区不动产证明第 00050501 号】复印件显示，截止价值时点，估价对象已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆南岸支行。



行，最高债权数额 85 万元，债权确定期间为 2019 年 4 月 26 日起至 2029 年 4 月 26 日止。
对象现已被重庆市南岸区人民法院查封。

、实物状况：

估价对象实物状况具体详见下表：

估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑物状况	建筑物名称	恒大帝景 6 幢 (10 栋)
	建筑面积	125.75 平方米
	用途	成套住宅
	所在楼层/总楼层	名义层第 18 层，物理层第 20 层/共 30 层 (地上 28 层，地下 2 层)
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	通水、电、气、讯、电梯等
	物业管理	较完善
	层高	标准
	空间布局	三室两厅双卫
	建成时间	约 2014 年
	装饰装修	大楼外墙贴墙砖；入户安装防盗门、彩钢窗；室内客厅地面铺地砖，墙面刷硅藻泥，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷硅藻泥，顶棚石膏板吊顶；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚铝扣板吊顶
	使用及维护状况	一般
完损状况	完好房	
土地状况	土地名称	九龙坡区恒华路 8 号 6 幢
	共有宗地面积	724.80 平方米
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	东、西、南、北均至小区用地
	土地形状	较规则多边形
	地形地势	较平坦
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整

注册房地产估价师和相关当事人现场清点，纳入本次评估的可移动的动产为冰箱、实木



桌、实木沙发、茶几、小方几等共计 20 项室内家俱、家电（具体详见《估价结果明细表》）。
俱、家电等目前均正常使用，外观较新，积灰较严重，未进行日常维护保养。

4、环境状况：

估价对象周边人流量一般，车流量一般，商业繁华度一般，附近有重庆翰珉酒店、重庆九坡民泰村镇银行中梁山支行、中国农业银行（中梁山支行）、重庆市九龙坡区第二人民医院、诚医院、华玉小学、玉清寺小学、重庆市人和中学、渝庆超市、九州商贸城 A 区等生活公共配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备，周边环境、绿化景观一般，空气质量一般。估价对象所在恒大帝景片区距重庆西站约 3.1 公里，距重庆西汽车站约 3.3 公里，距重庆江北国际机场约 33.9 公里，距重庆聚码头约 3.0 公里；估价对象距轨道交通 5 号线半山站约 450 米，龙门阵大道公交站约 200 米，有 203 路、428 路、1226 路等多路公交车在此停靠，交通较便。

五、价值时点

根据本次估价目的，价值时点设定为现场勘查日，即 2022 年 5 月 10 日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家有关规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、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。

2、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。

3、价值时点原则



估价委托人：重庆市南岸区人民法院

价值时点：2022年5月10日

币种：人民币

序号	资产	规格型号	生产厂家 (品牌)	单位	数量	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	房屋 (含室内装饰 装修)			125.75	m ²	10,500.00	1,320,380.00
	小计						1,320,380.00
2	海尔冰箱	海尔 BCD-460WDGZ	青岛海尔股份有限公司	1	台	4,210.00	4,210.00
3	实木餐桌 (6把椅子)	1.6×0.8		1	组	3,140.00	3,140.00
4	实木沙发	1+2+3		1	组	5,720.00	5,720.00
5	茶几	1.4×0.8×0.5		1	个	1,500.00	1,500.00
6	小方几			1	对	1,240.00	1,240.00
7	实木电视柜			1	个	3,330.00	3,330.00
8	海信电视	55寸	海信	1	台	4,380.00	4,380.00
9	空调	AUX KFR-72LW/BpYVC700(A1)a	奥克斯空调股份有限公司	1	台	5,230.00	5,230.00
10	卧室1 床 (含床垫)	1.4M		1	张	1,900.00	1,900.00
11	空调	AUX KF-26GW/AFF600+3	奥克斯空调股份有限公司	1	台	1,820.00	1,820.00
12	卧室2 床 (含床垫)	1.8M		1	张	2,050.00	2,050.00
13	电视机	43寸	海信	1	台	2,000.00	2,000.00
14	空调	AUX KFR-26GW/BpAYC600(A1)	奥克斯空调股份有限公司	1	台	2,390.00	2,390.00
15	床 (含床垫和1个床头柜)	1.8M		1	张	2,680.00	2,680.00
16	卧室3 空调	KFR-35GW/BpCYC600(A1)	AUX	1	台	2,390.00	2,390.00
17	电视机	43寸	海信	1	台	2,000.00	2,000.00
18	灶	火王 JZT-2Q	深圳市火王燃器具有限公司	1	个	1,140.00	1,140.00
19	卫浴挂件	260r	雅廷利	1	组	270.00	270.00
20	实木隔断柜 (餐边)			1	组	3,280.00	3,280.00
21	洗衣机	XQB100-BF15288	海尔	1	台	2,090.00	2,090.00
	小计						52,760.00
	合计						1,373,140.00



扫描全能王 创建

重庆南岸区人民法院 资产评估事务所 资产评估有限公司

渝 (2018) 九龙坡区 不动产权第 000080802 号

权利人

共有情况

单独所有

坐落

九龙坡区恒华路8号6幢18-1号

不动产单元号

500107 011002 GB00544 F00010103

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 724.8 m²/房屋建筑面积 125.75 m²

权利期限

国有建设用地使用权 2061年03月31日 止

权利人身份证:

钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积):
104.1平方米, 所在楼层 (名义层) 18层, 业务编
号: 201801181050706

层结构:

权利其他情况

