

重庆市九龙坡区人民法院执行中国邮政储蓄银行股份 有限公司重庆九龙坡支行与向成洪、赵德敏、重庆 市雪海商贸有限责任公司一案涉及权属向成洪、 赵德敏的房地产及室内家具家电评估项目 资产评估报告摘要

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司受重庆市九龙坡区人民法院的委托，就重庆市九龙坡区人民法院执行中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡支行与向成洪、赵德敏、重庆市雪海商贸有限责任公司一案涉及权属向成洪、赵德敏的房地产及室内家具家电司法拍卖事宜，对向成洪、赵德敏位于渝中区新华路 38 号 30-1 的房地产及室内家具家电在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象为房地产及室内家具家电，评估范围为向成洪、赵德敏位于渝中区新华路 38 号 30-1 的房地产及室内家具家电，其中：房地产为住宅用房（含装饰装修），建筑面积 74.00 平方米，土地使用权分摊面积为 3.81 平方米；家具家电共 10 项，共计 10 套/张/台，涉及床、沙发、茶几、电视等。

评估基准日为 2021 年 10 月 14 日。

本次评估遵照国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际情况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用以及公开市场为前提，对房地产采用市场法、收益法，对家具家电采用市场法进行了评估。

评估的价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，向成洪、赵德敏位于渝中区新华路 38 号 30-1 的房地产及室内家具家电在评估基准日 2021 年 10 月 14 日的市场价值为¥92.30 万元，大写：人民币玖拾贰万叁仟元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年10月14日

产权持有人：向成洪、赵德敏

币种：人民币

项	目	评估价值（万元）	备注
1	房地产	91.76	
2	家具家电	0.54	
合 计		92.30	

详见《资产评估结果汇总表及明细表》。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

一、根据委托人及相关人员介绍，评估对象已设立抵押，且已被法院查封，截止评估基准日，尚未解除抵押、查封，具体抵押权人和查封法院以执行法院核实为准。本次评估假设评估对象不受抵押、查封等他项权利的限制。

二、本次评估结论包含评估对象室内装饰装修及家具家电。室内装饰装修具体包括：室内依附于地面、墙体、屋顶的装饰装修，如：地面木地板，墙面、顶棚乳胶漆等，门窗、顶灯等，厨房设施（橱柜、燃气灶、油烟机及配件），卫生间设施（洗手池及配件、蹲便器等），水电气管线等。家具家电共10项，共计10套/张/台，涉及床、沙发、茶几、电视等。

三、据评估人员现场调查了解，评估范围内的房地产目前为产权人自住使用，评估人员未收集到评估对象可能存在租赁的相关证据，经与承办法官沟通，本次评估不考虑租赁事项（包括或有租赁事项）对评估结果的影响，提请报告使用人注意。

四、本次评估，委托人未提供评估范围内的家具家电购置合同及发票等权属资料，经与承办法官沟通，本次假设评估范围内的家具家电权利人为委估房地产的权利人，且无权属瑕疵，提请报告使用人注意。

五、本次对家具家电的数量以评估人员、承办法官及申请方代理人现场清理并签字确认为



重庆帝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

重庆市九龙坡区人民法院执行中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡支行与向成洪、赵德敏、重庆市雪海商贸有限责任公司一案涉及权属向成洪、赵德敏的房地产及室内家具家电评估项目 资产评估报告

帝威资产评报字(2021)第347号

重庆市九龙坡区人民法院:

重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用市场法、收益法,按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询价,对委托评估资产在2021年10月14日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、产权持有人及其他报告使用人

(一) 委托人

名称:重庆市九龙坡区人民法院。

联系人:阮斐。

联系电话:(023)68199606。

(二) 产权持有人

名称:向成洪、赵德敏。

住址:重庆市渝中区新华路38号30-1。

(三) 其他报告使用人

法律法规规定有权审查本评估报告的主管部门。

二、评估目的

因重庆市九龙坡区人民法院执行中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆九龙坡支行与向成



准，提请报告使用人注意。

六、评估人员分别与委托人、申请执行人和被执行人联系约定现场查勘时间，现场查勘时，被执行人并未到场，申请方代理人、委托人到场并签字确认，提请报告使用者关注该事项。

七、受条件限制，评估人员无法获取部分评估对象一家具家电的厂家、型号、购置年代等基本情况。经与承办法官沟通，对无法获取厂家、型号、购置年代等的家具家电，本次评估参考功能类似或相近的家具家电进行价值评估，未考虑该部分资产的品牌等因素的影响。

八、本次评估结论涉及的家具家电是设定在原地使用状态下的价值，不包含拆除、运输安装等相关费用。

九、结合本次评估目的，本次评估结论含增值税。

十、现场勘查日，经评估人员在物管处询问，被执行人共欠物管费 790.00 元；评估人员未收集到水、电、气费缴纳相关资料，无法判断其是否缴纳。本次假设评估对象无水、电、气费欠款，特请委托人充分关注该事项。

本报告仅为重庆市九龙坡区人民法院司法执行这一经济行为提供市场价值参考依据，不应当被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，从 2021 年 10 月 14 日至 2022 年 10 月 13 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本摘要不得单独使用，除法律、法规规定外，不得被引用或披露于公开媒体。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权使用期限 2055 年 1 月 27 日，土地形状为较规则多边形，地势有一定坡度，地基承载能力较强，无不良地质现象。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”。

(2) 建筑物实物状况

评估对象所在建筑物坐落于渝中区新华路 38 号（物业名称：两江嘉苑）1 号楼，该建筑物共 30 层，由底层商业裙楼及以上塔楼组成，塔楼均为住宅，配备有 2 部电梯可通达各住宅层，每层有十四户。该建筑物建成于 2006 年左右，钢筋混凝土结构，建筑物外墙裙楼部分贴石材，住宅部分贴墙砖，整幢房屋通上水、通下水、通电、通气、通讯、通电梯。

评估对象位于该建筑物第 30 层 1 号（实际门牌号 30-1），建筑面积为 74.00 平方米的一般成套住宅。评估对象室内层高约 2.6 米，房型结构为两室一厅一厨一卫，入户门为防盗门，客厅地面木地板，墙面、顶棚刷白；卧室地面木地板，墙面、顶棚刷白，室内安装有定制衣柜；厨房及卫生间地面、墙面贴砖，顶棚扣板吊顶，厨房安装有定制橱柜、燃气灶、油烟机，卫生间安装有洗手台、蹲便器等。评估对象西南朝向，经现场勘查，评估对象现为产权人自住使用。

(二) 家具家电

家具家电共 10 项，共计 10 套/张/台，涉及床、沙发、茶几、电视等。存放于渝中区新华路 38 号 30-1 的住宅内，具体为：

序号	名称	规格型号（长×宽×高，单位：cm）	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购买/启用日期	备注
1	L 型转角沙发	布艺，200*170	不详	张	1	客厅	不详	污损较严重
2	茶几	钢化玻璃，120*65*40	不详	张	1	客厅	不详	
3	液晶电视	48 英寸	创维	台	1	客厅	不详	
4	冰箱	BCD-318WSL	海尔	台	1	客厅	不详	
5	洗衣机（波轮）	XQB55-07288	海尔	台	1	客厅	不详	
6	空调（柜机）	KFR-71LW/NYD	科龙	台	1	客厅	不详	
7	床（含 1 个床头柜、床垫）	木制，200*150	不详	套	1	主卧	不详	
8	空调（挂机）	KFR-26GW/R	格力	台	1	主卧	不详	



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO.,LTD.

洪、赵德敏、重庆市雪海商贸有限责任公司一案中，特委托对向成洪、赵德敏名下位于渝中区新华路 38 号 30-1 号的房地产及室内家具家电的市场价值进行评估，为委托人司法执行提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为房地产及室内家具家电。评估范围涉及位于渝中区新华路 38 号 30-1 的房地产及室内家具家电。具体范围和状况如下：

(一) 房地产

1. 权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》复印件（101 房地证 2007 字第 21414 号），评估对象权利人为向成洪、赵德敏，坐落于渝中区新华路 38 号 30-1，证载房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为 74.00 平方米（套内建筑面积为 56.36 平方米），土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 3.81 平方米，土地使用权终止日期为 2055 年 1 月 27 日。

根据评估委托人介绍，评估对象已设立抵押，且已被法院查封，截止评估基准日，尚未解除抵押、查封，具体抵押权人和查封法院以执行法院核实为准。本次评估假设评估对象不受抵押、查封等他项权利的限制。

2. 区域状况

评估对象为位于渝中区新华路 38 号 30-1 的住宅，临主干道新华路，位于朝天门批发市场，距重庆来福士广场约 150 米。评估对象所在小区北临朝千路，西临朝天门隧道，东临新华路，南邻朝天门隧道和新华路交界处。紧临重庆饭店公交站，区域内有 181、372、382、871 等多条公交线路经过。周边配套有重庆来福士、洪崖洞、湖广会馆、罗汉寺等著名旅游景点，也有大融汇、大正商场、小商品批发市场、红岩幼儿园、重庆市中医院（道门口院部）、家乐福、永安生活超市等教育医疗生活配套设施。

3. 实物状况

(1) 土地实物状况

评估对象所在地块位于渝中区新华路 38 号，土地使用权分摊面积 3.81 平方米，土地使用



序号	名称	规格型号(长×宽×高, 单位: cm)	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购买/启用日期	备注
9	双人上下床	木制, 上床 200*100 下床 200*120	不详	张	1	次卧	不详	
10	显像管电视	不详	TCL	台	1	主卧	不详	无法启动
合 计					10			

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。它是对资产评估的一个质的规定。不同的价值类型从不同的角度反映资产评估价值的属性和特征。

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续使用假设前提下, 评估所涉及房地产及家具家电, 对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求, 评估目的系为重庆市九龙坡区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 符合市场价值的定义, 故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值系指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 14 日。

评估人员于 2021 年 10 月 14 日对评估对象实施了现场勘查, 本次选取的评估基准日为现场勘查日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间, 使评估结果有效地服务于评估目的, 避免评估基准日后的调整事项对评估结论造成重大影响。本次评估中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 已经 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);



2. 《中华人民共和国民法典》（已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；
3. 《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32号，已经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通过修订）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，已经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通过修订）；
5. 《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，已经2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；
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，已经2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；
7. 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日由最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会联合印发）；
8. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行，已经2011年11月11日重庆市高级人民法院第736次审判委员会讨论通过）；
9. 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，由重庆市高级人民法院于2013年11月25日印发）；
10. 与本次评估目的相关的其他法律法规依据。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

家具家电评估明细表

表3

币种：人民币

评估基准日：2021年10月14日

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	存放地点	购置/启用日期	评估价值(元)	备注
1	L型转角沙发	布艺, 200*170	不详	张	1	客厅		1,000.00	
2	茶几	钢化玻璃, 120*65*40	不详	张	1	客厅		300.00	
3	液晶电视	48英寸	创维	个	1	客厅		500.00	
4	冰箱	BCD-318WSL	海尔	台	1	客厅		700.00	
5	洗衣机(波轮)	XQB55-07288	海尔	台	1	客厅		300.00	
6	空调(柜机)	KFR-71LW/NYD	科龙	台	1	客厅		900.00	
7	床(含1个床头柜、床垫)	木制, 200*150	不详	套	1	主卧		600.00	
8	空调(挂机)	KFR-26GW/R	格力	台	1	主卧		300.00	
9	双人上下床	木制, 上床200*100 下床200*120	不详	张	1	次卧		750.00	
10	显像管电视	不详	TCL	台	1	主卧		50.00	
合 计					10			5,400.00	

日期：2021年10月15日

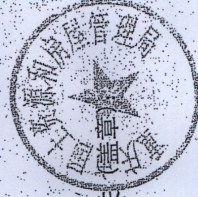
制表人：黄麒麟、王杰

评估机构：重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司

000100

房地证 2007 号
101

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、房地产他项权人的
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

写原件相符
杨兵

杨兵
重庆市国土资源和房屋管理局

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 01400965

权利人	向成洪、赵德敏			
证件名称及号码	身份证:510202196704155213、510215197109300064			
坐落	渝中区新华路38号30-1#			
房地籍号	YZ6-3-143			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土	
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅	
土地使用权面积	3.81 m ²	楼层	30	
共有使用权面积	4935.1 m ²	房屋建筑面积	74 m ²	
土地使用权终止日期	2055.1.27	套内建筑面积	56.36 m ²	
房屋共有或共用部位及设施				

物理层 37

记 事

该房产权面积中含公摊面积零拾柒点肆肆平方米。该权证面积向成洪、赵德敏两人共同共有。】



填证单位:
 登记日期: 二〇〇七年十月二日

填证单位:
 登记日期: 二〇〇七年十月十七日

统一编号 200710305010010045
 收件编号 200600000082
 房屋(09) 122081

1010000008