

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020076202200025
合同编号:	(2022)渝0110执1943号之一
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重天资评报字(2022)第179号
报告名称:	重庆市綦江区人民法院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案 所涉及的财产处置司法评估项目
评估结论:	1,351,780.00元
评估机构名称:	重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	刘俊 (资产评估师) 会员编号: 50220002 刘东 (资产评估师) 会员编号: 50070019
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年08月16日

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

重庆市綦江区人民法院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁

中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案

所涉及的财产处置司法评估项目

## **资产评估报告**

重天资评报字（2022）第 179 号

（共一册）

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年八月一日

## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	15
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	24
十二、评估报告使用限制说明 .....	25
十三、评估报告日 .....	25
十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章 .....	25
十五、资产评估报告附件 .....	26

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、评估对象涉及的资产清单由委托人或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

八、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

重庆市綦江区人民法院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案所涉及的财产处置司法评估项目

## 资产评估报告摘要

重天资评报字（2022）第179号

重庆市綦江区人民法院：

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，依据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，选取了适当的评估方法，对贵院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案所涉及的财产进行了价值评估。

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象及评估范围：贺国静名下位于綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1的住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共13项），贺国静名下位于綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172的停车用房地产（含室内装饰装修），刘艳名下位于綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号的住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共17项）。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年7月13日。

评估方法：对房地产采用市场法，家具、家电采用成本法。

评估结论：在评估基准日2022年7月13日，位于綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1等共3宗房地产（含室内装饰装修）及置放于綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1室内家具、家电（共13项）、置放于綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号室内家具、家电（共17项）的评估总价为1,351,780元（大写：人民币壹佰叁拾伍万壹仟柒佰捌拾元整），评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项 目	评估总价
1	评估对象1房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共13项）	779,390

2	评估对象 2 房地产 (含室内装饰装修)	66,630
3	评估对象 3 房地产 (含室内装饰装修) 及室内家具、家电 (共 17 项)	505,760
合计		1,351,780

评估结论详见附表“房地产评估结果明细表”“室内家具、家电评估结果明细表”。

**重要提示:**

1. 本评估报告评估结果包含增值税。
2. 本评估报告的使用有效期一般原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日起,超过一年,委托人应当委托评估机构重新进行评估。在此期间,若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动,本报告即失效。
3. 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 本评估报告仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力,报告使用人应正确使用本评估报告。资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。
5. 本评估报告不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定的除外。

**以上内容摘自资产评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告书正文。**

重庆市綦江区人民法院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案所涉及的财产处置司法评估项目

## 资产评估报告正文

重天资评报字（2022）第 179 号

重庆市綦江区人民法院：

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案所涉及的财产进行了价值评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

### 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

#### (一)委托人

1. 名称：重庆市綦江区人民法院
2. 地址：綦江区文龙街道通惠大道 24 号负 5 号
3. 联系人：李克洪
4. 联系电话：（023）85890595

#### (二)产权持有人

1. 贺国静（身份证号码：510223197211153718）；
2. 刘艳（身份证号码：510223197209013724）。

#### (三)其他报告使用人

法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象与评估范围内容

#### 1. 委托评估的评估对象与评估范围

根据《重庆市綦江区人民法院委托书》和《资产评估申报明细表》，本次委托评估对象与评估范围为贺国静名下位于綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1的住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共13项），贺国静名下位于綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172的停车用房（含室内装饰装修），刘艳名下位于綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号的住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共17项）。

#### 2. 委托评估的资产类型

纳入评估范围的资产为房地产及家具、家电。

### (二)评估对象之房地产状况

#### 1. 房地产基本状况

(1)名称：评估对象1-3名称依次为南方玫瑰湾1期（现又名南方大学时代清华苑）3幢1-6-1住宅房地产、南方玫瑰湾1期（现又名南方大学时代清华苑）负1-172停车用房、全泰栖苑1幢1单元7层2号住宅房地产。

(2)坐落：綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1等3处，详见“评估对象一览表”。

(3)财产范围：包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修），不包括室内家具、家电（列明的30项）和债权债务等。

(4)规模：建筑面积共计244.07平方米，套内建筑面积共计187.73平方米，详见“评估对象一览表”。

(5)用途：用途：评估对象1-3登记用途详见“估价对象一览表”，实际用途依次为住宅、停车用房、住宅。

(6)权属：权利类型为国有建设用地使用权、房屋所有权，权利人及不动产权属证书编



号详见“评估对象一览表”。

评估对象一览表

评估对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	南方大学时代清华苑	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1	渝(2020)綦江区不动产权第001012883号	贺国静	城镇住宅用地/成套住宅	112.92	93.49	未记载
2	南方大学时代清华苑	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172	渝(2021)綦江区不动产权第00289196号	贺国静	其他商服用地/停车用房	33.15	12.72	未记载
3	全泰栖苑	綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号	207房地证(2010)字第5242号	刘艳	住宅用地/成套住宅	98.00	81.52	4.55
合计						244.07	187.73	—

## 2. 土地实物状况

(1)土地面积：详见“土地实物状况表（部分）”。

(2)土地四至：详见“土地实物状况表（部分）”。

(3)土地形状：详见“土地实物状况表（部分）”。

(4)地形地势：丘陵地形，地势较平坦，自然排水畅通。

(5)地基（地质）：地基有足够承载力，未见无不良地质现象。

(6)土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及平整场地）。

土地实物状况表（部分）

项目		评估对象 1	评估对象 2	评估对象 3
土地面积	共有面积	102147.17 m <sup>2</sup>	102147.17 m <sup>2</sup>	625.97 m <sup>2</sup> (实为所在物业用地一部分)
	分摊土地面积	未记载	未记载	4.55 m <sup>2</sup>
土地四至		《不动产权证书》缺宗地图，四至不详	《不动产权证书》缺宗地图，四至不详	东至小区花园，南至公路，西至小区花园，北至小区花园，详见《重庆市房地产权证附图》
土地形状		《不动产权证书》缺宗地图，土地形状不详	《不动产权证书》缺宗地图，土地形状不详	不规则，详见《重庆市房地产权证附图》

## 3. 建筑物实物状况

(1)评估对象 1 建筑实物状况

①外观：好。

②层数：共 7 层（地上 7 层）。

③建筑结构：钢筋混凝土结构。

④建筑规模：建筑面积 112.92 m<sup>2</sup>，套内建筑面积 93.49 m<sup>2</sup>。

⑤空间布局：所在楼幢共 2 个单元，所在单元第 6 层共 4 户，评估对象 1 户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫（平层）。

⑥层高：约 3 米。

⑦设施设备：楼幢配备电梯（1 部）、消防等，评估对象 1 室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明设施、厨卫设施、中央空调等。

⑧装饰装修：建筑外墙面粉刷。入户门为防盗门，室内门木门、铝合金玻璃门，窗为铝合金玻璃窗；厅地面铺地砖，内墙面贴墙纸，天棚刷乳胶漆（局部吊顶）；卧室地面铺木地板，内墙面贴墙纸、天棚刷乳胶漆（局部吊顶）；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶。不可移动家具包括鞋柜、橱柜、衣柜等。

⑨建筑功能：采光通风好，其他建筑功能正常。

⑩建成时间：约 2020 年。

⑪物业管理：所在物业配备专业物业管理。

⑫维护保养情况：建筑基础牢固，未见不均匀沉降情况，围护结构完好，地面、墙面、天棚基本完好，门、窗开启关闭灵活，设备设施基本完好，维护保养情况较好。

## (2) 评估对象 2 建筑实物状况

①外观：地上建筑外观好。

②层数：车库共 2 层（地下 2 层），地上为高层住宅。

③建筑结构：钢筋混凝土结构。

④建筑规模：建筑面积 33.15 m<sup>2</sup>，套内建筑面积 12.72 m<sup>2</sup>。

⑤空间布局：所在楼层全部为车库，所在车库出入口接街面，评估对象 2 为一个车位。

⑥层高：约 4.0 米。

⑦设施设备：室内通电等，配备电梯、消防、通风系统、交通标识等。

⑧装饰装修：地上建筑外墙面粉刷；室内楼地面刷地坪漆，内墙面刷涂料，天棚刷漆。

⑨建筑功能：采光、通风差，其他建筑功能正常。

⑩建成时间：约 2020 年。

⑪物业管理：所在物业配备专业物业管理。

⑫维护保养情况：建筑基础牢固，未见不均匀沉降情况，围护结构完好，地面、墙面、天棚基本完好，维护保养较好。

(3)评估对象 3 建筑实物状况

①外观：较好。

②层数：共 24 层（地上 23 层，地下 1 层）。

③建筑结构：钢混结构。

④建筑规模：建筑面积 98.00 m<sup>2</sup>，套内建筑面积 81.52 m<sup>2</sup>。

⑤空间布局：所在楼层共 6 套住宅，评估对象为其中一套，户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 书房 1 阳台（平层）。

⑥层高：约 3 米。

⑦设施设备：楼幢配备消防设施、电梯（2 部）等，评估对象 3 室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明设施、厨卫设施等。

⑧装饰装修：建筑外墙面粉刷。入户门为防盗门，室内门木门、铝合金玻璃门，窗为铝合金玻璃窗；厅地面铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆（局部吊顶）；卧室地面铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆（局部吊顶）；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶。不可移动家具包括衣柜、橱柜等。

⑨建筑功能：采光、通风较好，其他建筑功能正常。

⑩建成时间：约 2009 年。

⑪物业管理：所在物业配备专业物业管理。

⑫维护保养情况：建筑基础牢固，未见不均匀沉降情况，围护结构较好。地面较完好，墙面有起鼓、脱皮、反碱等现象，天棚较完好，门、窗开启关闭灵活，维护保养情况较好。

#### 4. 权益状况

(1)评估对象 1 权益状况

①土地权益状况

A. 土地所有权：为国家所有。

B. 土地使用权：土地使用权人为贺国静，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2061 年 01 月 10 日截至价值时点，土地剩余使用年限为

38.50年。

C. 土地用途：土地登记用途为城镇住宅用地。

②建筑物权益状况

A. 房屋所有权：房屋所有权人为贺国静。

B. 房屋用途：房屋登记用途为成套住宅，实际用途为住宅。

C. 共有情况：单独所有。

D. 权属清晰情况：已取得《不动产权证书》（渝（2020）綦江区不动产权第001012883号），根据所收集的资料，未见瑕疵。

E. 担保物权设立情况：根据《户室详细情况》，评估对象已设定抵押权，于价值时点未消灭。

F. 租赁或占用情况：未见租赁或占用情况。

G. 拖欠税费情况：委托人未明确评估对象1有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）。

H. 查封等形式限制权利情况：据了解，评估对象1已被查封。

(2)评估对象2权益状况

①土地权益状况

A. 土地所有权：为国家所有。

B. 土地使用权：土地使用权人为贺国静，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2051年01月10日，截至价值时点，土地剩余使用年限为28.50年。

C. 土地用途：土地登记用途为其他商服用地。

②建筑物权益状况

A. 房屋所有权：房屋所有权人为贺国静。

B. 房屋用途：房屋登记用途为停车用房，实际用途为停车用房。

C. 共有情况：单独所有。

D. 权属清晰情况：已取得《不动产权证书》（渝（2021）綦江区不动产权第000289196号），根据所收集的资料，未见瑕疵。

E.担保物权设立情况：据了解，评估对象 2 未设定抵押权。

F.租赁或占用情况：未见租赁或占用情况。

G.拖欠税费情况：委托人未明确评估对象 2 有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）。

H.查封等形式限制权利情况：据了解，评估对象 2 已被查封。

### (3)评估对象 3 权益状况

#### ①土地权益状况

A.土地所有权：为国家所有。

B.土地使用权：土地使用权人为刘艳，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2057 年 07 月 26 日，截至价值时点，土地剩余使用年限为 35.04 年。

C.土地用途：土地登记用途为住宅用地。

#### ②建筑物权益状况

A.房屋所有权：房屋所有权人为刘艳。

B.房屋用途：房屋登记用途为成套住宅，实际用途为住宅。

C.共有情况：单独所有。

D.权属清晰情况：根据《自然资源部房地产权结果信息一览表》，评估对象 3 已取得《重庆市房地产权证》（207 房地证 2010 字第 5242 号），权属未见瑕疵。

E.担保物权设立情况：根据《自然资源部房地产权结果信息一览表》，评估对象 3 已设定抵押权，于价值时点未消灭。

F.租赁或占用情况：未见租赁或占用情况。

G.拖欠税费情况：委托人未明确评估对象有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）。

H.查封等形式限制权利情况：根据《自然资源部房地产权结果信息一览表》，评估对象 3 已被查封。

### 5. 区位状况

#### (1)评估对象 1、2 区位状况

### ①位置

A. 坐落: 评估对象 1、2 依次坐落于綦江区文龙街道翠屏路 1 号南方玫瑰湾 3 幢 1-6-1、綦江区文龙街道翠屏路 1 号南方玫瑰湾负 1-172。

B. 方位: 南方大学时代清华苑小区位于重庆外语外事学院(綦江校区)西面, 东方新天地东面。

C. 与重要场所距离: 所在物业离綦江体育中心约 3.9 公里(车行), 离綦江区人民政府约 7.1 公里(车行), 离綦江区客运中心约 3.2 公里(车行), 离綦江东火车站约 6.5 公里(车行)。

D. 临街状况: 所在物业临翠屏路和支路, 评估对象 1、2 不临街。

E. 楼幢: 评估对象 1 所在楼幢位于物业中部, 距离主入口较近。

F. 楼层: 评估对象 1 为名义层 6 层, 评估对象 2 为名义层负 1 层。

G. 朝向: 评估对象 1 朝南。

### ②交通

A. 道路状况: 区域内有通惠大道、滨河大道、惠滨一路、龙石街、翠屏路等市政道路, 道路均已硬化, 路面状况较好, 区域内车流量一般, 交通较畅通。

B. 出入可利用交通工具: 主要为公共汽车。周边有多个公交站点, 所在物业距离外语外事学院公交站约 0.7 公里, 有綦江 201 路、綦江 210 路等 2 条公交线路停靠。

C. 交通管制情况: 限速。

D. 停车方便程度: 所在物业配备停车场, 车位配比一般, 停车较方便。

### ③周围环境

A. 自然环境: 所在区域绿化率较高, 有轻微噪音污染和空气污染, 卫生环境好。

B. 人文环境: 区域主要为普通住宅区, 附近有东方新天地、通惠雅居、普嘉华城、时代天骄、星月国际等住宅物业, 主要为常住人口, 治安状况好。

C. 景观: 评估对象 1 可看小区中庭, 视野较好, 评估对象 2 无景观。

### ④外部配套设施

A. 外部基础设施: 区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备, 均为市政管网, 保障度高。

B. 外部公共服务设施：周边有綦江体育中心、綦江民生村镇银行、中国民生银行、中国建设银行、农业银行、綦江中学、綦江陵园小学、永辉超市（万达广场綦江店）、阳光超市、綦江区妇幼保健院、綦江中医院等外部公共服务设施。

## (2) 评估对象 3 区位状况

### ① 位置

A. 坐落：綦江县文龙街道健康路 5 号 1 幢 1 单元 7 层 2 号。

B. 方位：全泰栖苑小区位于元方林音北面，重庆市煤矿安全监察局渝南分局南面。

C. 与重要场所距离：所在物业离綦江区人民政府约 2.0 公里（车行），离綦江二级汽车站约 0.3 公里（步行），离綦江东站火车站约 3.6 公里（车行）。

D. 临街状况：所在物业临健康路，评估对象 3 临健康路。

E. 楼幢：所在楼幢位于物业东北侧，距离主入口近。

F. 楼层：第 7 层。

G. 朝向：朝东北。

### ② 交通

A. 道路状况：区域内有健康路、九龙大道、电信支路、金兰街、百玉街等市政道路，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量较大，交通较畅通。

B. 出入可利用交通工具：主要为公共汽车。周边有多个公交站点，所在物业距离汽车客运站公交站约 0.3 公里，有綦江 103 路、綦江 106 路、綦江 108 路、綦江 203 路等共 22 条公交线路停靠。

C. 交通管制情况：限速。

D. 停车方便程度：所在物业配备地下停车库，车位配比一般，停车较方便。

### ③ 周围环境

A. 自然环境：所在区域绿化率较高，有轻微噪音污染和空气污染，卫生环境好。

B. 人文环境：区域主要为普通住宅区，附近有元方林音、凯旋名城、阳光奥韵、天兰苑、金福花园等住宅物业，主要为常住人口，治安状况好。

C. 景观：看街景，视野一般。

### ④ 外部配套设施

A. 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，保障度高。

B. 外部公共服务设施：周边有营盘山广场、綦江体育馆、重庆农村商业银行、邮政储蓄银行、重庆银行、西苑超市、新兴购超市、重庆市綦江中医院、成都中医院大学实习医院、綦江营盘山小学、綦江区第一实验小学、綦江实验学校等外部公共服务设施。

## (二)评估对象之室内家具、家电状况

### 1. 评估对象 1 室内家具、家电状况

#### (1)存放位置

委托评估的家具、家电置放于委托评估的綦江区文龙街道翠屏路 1 号南方玫瑰湾 3 幢 1-6-1（评估对象 1）室内。

#### (2)物理、经济状况

委托人提供的《资产评估申报明细表》记载的资产名称、规格型号、生产厂家（品牌）、购建日期、计量单位、数量、使用情况、技术状态、维护保养等详见下表。

室内家具家电物理、经济状况表

序号	资产名称	规格型号	生产厂家 (品牌)	购建日期	计量 单位	数量	使用 情况	技术 状态	维护 保养
1	冰箱	BCD-527WKM(ZG)	合肥美的电冰箱有限公司	2020 年	台	1	在用	较好	较好
2	洗衣机	MG100V11D	合肥美的洗衣机有限公司	2020 年	台	1	在用	较好	较好
3	餐桌(含 6 把椅子)	1400mm × 800mm × 750mm	—	2020 年	套	1	在用	较好	较好
4	电饭煲	苏泊尔本釜	苏泊尔	2020 年	台	1	在用	较好	较好
5	床(含 1 个床头柜)	1500mm × 2000mm	—	2020 年	张	1	在用	较好	较好
6	吹风柜机	120539CH	安利(中国)日用品有限公司	2020 年	台	2	在用	较好	较好
7	床(含 1 个床头柜)	1500mm × 2000mm	—	2020 年	张	1	在用	较好	较好
8	电风扇(塔扇)	XWT12	西屋环境电器(江苏)有限公司	2020 年	台	2	在用	较好	较好
9	床(含 1 个床头柜)	1800mm × 2000mm	—	2020 年	张	1	在用	较好	较好
10	电视柜	2000mm × 400mm × 400mm	—	2020 年	个	1	在用	较好	较好
11	电视机	65 寸	小米电视	2020 年	台	1	在用	较好	较好
12	茶几	1300mm × 700mm × 400mm	—	2020 年	个	1	在用	较好	较好



13	沙发	三人位+妃位	—	2020年	套	1	在用	较好	较好
----	----	--------	---	-------	---	---	----	----	----

## 2. 评估对象3室内家具、家电状况

## (1) 存放位置

委托评估的家具、家电置放于委托评估的綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号(评估对象3)室内。

## (2) 物理、经济状况

委托人提供的《资产评估申报明细表》记载的资产名称、规格型号、生产厂家(品牌)、购建日期、计量单位、数量、使用情况、技术状态、维护保养等详见下表。

室内家具家电物理、经济状况表

序号	资产名称	规格型号	生产厂家 (品牌)	购建日期	计量 单位	数量	使用 情况	技术 状态	维护 保养
1	冰箱	BCD-253UTM	美的集团电冰箱制造(合肥)有限公司	2010年	台	1	闲置	一般	一般
2	餐桌(含6把椅子)	1300mm×800mm×750mm	—	2010年	套	1	闲置	一般	一般
3	沙发	3人位+妃位	—	2010年	套	1	闲置	一般	一般
4	茶几	1250mm×700mm×400mm	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
5	柜机	KFR-51LW/DY-GC(B2)	—	2010年	台	1	闲置	一般	一般
6	小太阳取暖器	MSB-120S031	宁波亿和电器有限公司	2010年	台	1	闲置	一般	一般
7	电视柜	2000mm×400mm×450mm	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
8	电视机	50寸	三星	2010年	台	1	闲置	一般	一般
9	微波炉	G80F23ESXL-G9(S0)	佛山市顺德区格兰仕微波炉电器有限公司	2010年	台	1	闲置	一般	一般
10	床(含2个床头柜)	1500mm×2000mm	—	2010年	张	1	闲置	一般	一般
11	空调	KF-26GW/K(26356)D1-N1	珠海格力电器股份有限公司	2010年	台	3	闲置	一般	一般
12	床	1500mm×2000mm	—	2010年	张	1	闲置	一般	一般
13	衣柜+书桌	—	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
14	床(含2个床头柜)	1800mm×2000mm	—	2010年	张	1	闲置	一般	一般
15	电视机	30寸	海信	2010年	台	1	闲置	一般	一般
16	书柜	1600mm×400mm×1900mm	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
17	组装电脑	—	—	2010年	台	1	闲置	一般	一般

#### 四、价值类型

《重庆市綦江区人民法院委托书》〔(2022)渝 0110 执 1943 号之一〕,未明确价值类型,故依据本报告评估目的和《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》(中评协〔2019〕14号),确定价值类型为市场价值。

市场价值是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

《重庆市綦江区人民法院委托书》〔(2022)渝 0110 执 1943 号之一〕,未明确评估基准日,结合本次评估目的,确定以评估对象现场勘察完成之日作为评估基准日,即 2022 年 7 月 13 日。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

《重庆市綦江区人民法院委托书》〔(2022)渝 0110 执 1943 号之一〕。

##### (二)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四十六号);
2. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号);
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);
4. 《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);
5. 《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);
6. 《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);
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号);
8. 《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、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号);

9. 《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）；
10. 《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法发〔2012〕1号）；
11. 《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）；
12. 其他与本次评估有关的法律、法规和政策文件。

### （三）评估准则

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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
14. 重庆市资产评估协会《关于发布〈重庆市资产处置评估工作指引——相关特殊考虑〉的通知》（渝评协〔2013〕38号）；
15. 《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号）；
16. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
17. 其他与本次评估有关的准则和规范。

#### (四)权属依据

1. 评估对象 1 房地产《不动产权证书》(仅内页、房产分户图 2 页)、《户室详细情况》、《不动产登记审批表》(1 页)复印件;

2. 评估对象 2 房地产《不动产权证书》(仅内页、房产分户图 2 页)、《不动产登记审批表》(1 页)复印件;

3. 评估对象 3《自然资源部房地产权结果信息一览表》《户室详细情况》《綦江县国有土地房地产登记申请及审批表》复印件;

4. 《资产评估申报明细表》。

#### (五)取价依据

1. 评估专业人员现场查勘记录的评估对象状况;

2. 资产评估机构搜集整理的评估参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料;

3. 评估对象同类房地产的交易、收益、成本等资料;

4. 评估对象家具家电询价资料;

5. 对评估对象价值和价格有影响的其他资料。

### 七、评估方法

#### (一)资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)等评估相关准则的要求,资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法以及假设开发法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

##### 1. 市场法

市场法是指根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。其使用的基本前提有:

(1)存在一个活跃的公开市场;

(2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

##### 2. 收益法

收益法是通过预测资产的获利能力，对资产带来未来期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产价值和评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)评估对象预期获利年限可以预测。

### 3. 成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。采用成本法的前提条件有：

- (1)评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### 4. 假设开发法

假设开发法是用于房地产评估的一种方法。其是求得评估对象房地产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或开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，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评估对象房地产价值或价格的方法，该方法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

## (二)评估方法选用

### 1. 房地产（含室内装修）评估方法选用

#### (1)选用的评估方法

市场法。

#### (2)选用理由

评估对象 1、3 为住宅房地产，评估对象 2 为停车用房地产，所在区域内近期同类房地产有较多交易，能收集到足够数量的可比实例，故评估对象 1-3 可选用市场法评估。

评估对象 1、3 为住宅房地产，评估对象 2 作为停车用房地产，同类房地产通常有租金收入，结合所在区域市场状况，收益性均较差，收益法测算价格不能客观反映房地产市场价格，故评估对象 1-3 不选用收益法评估；评估对象 1-3 为所在物业的中的 1 套房屋，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，同时评估对象同类房地产有较多交易，

故不选用成本法评估；评估对象 1-3 建筑成新率较高，现状能满足正常使用，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法评估。

### (3)评估方法公式

评估对象 1、3 比较法修正和调整时，采用单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整；评估对象 2 比较法修正和调整时，采用总价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整。公式如下：

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

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。

## 2.家具家电评估方法选用

### (1)选用的评估方法

选用成本法。

### (2)选用理由

评估对象为家具家电，非营业使用，资产评估专业人员难以对其收益准确度量，故未选用收益法。

市场法主要适用于存在活跃二手市场的资产，虽然目前重庆市二手资产市场发达，但由于同类型二手资产之间实体、技术状况差异较大，资产评估专业人员不易对相关差异因素准确量化，故未采用市场法。

由于目前国内一手资产市场信息较为公开，资产评估专业人员较易获取其重置成本的市场资料，同时较易根据其维护、保养、使用状况确定其贬值及成新率，故本次评估可运用成本法。

### (3)评估方法公式

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值=重置成本×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据资产评估准则和相关法律法规，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

先与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致。然后针对本项目特点，结合以往从事类似评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了资产评估计划，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组建项目团队。

### (二)开展资产核查和现场调查工作

#### 1. 评估资料的收集

资产评估专业人员收集了纳入评估范围的房地产权属证明文件及《资产评估申报明细表》，并进行了必要的查验。

#### 2. 现场实地勘查

根据重庆市綦江区人民法院提供的资产评估申报明细表以及权属证明文件，资产评估专业人员与法院工作人员和被执行人一起，对评估对象进行了现场勘查，对于评估对象的区位状况、实物状况和权益状况等进行了核对和调查，并形成了详尽的查勘记录。

### (三)收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：评估对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料，估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料、对评估对象价值和价格有影响的其他资料。收集的方式包括：直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人暨产权持有人等相关当事方获取的资料；查询记录、询价结果、检查记录等形式。资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、复核等。资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### (四)评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，采用恰当的评估方法进行评定估算。

#### (五)内部审核

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。

#### (六)提交评估报告

资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

#### (七)整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理归集，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

#### (一)基本假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

#### (二)具体假设

1. 本报告评估结论依据重庆市綦江区人民法院所提供的信息资料为合法、有效、完整为前提。

2. 评估对象房地产权利人合法拥有、使用、转让资产并享有其收益的权利不受侵犯；



除非另有说明，假设评估对象房地产权利人完全遵守有关的法律和法规。

3. 评估对象 1、3（房地产）已设定了抵押权，于评估基准日尚未消灭，评估对象 1-3（房地产）存在查封限制，根据《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号），不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，本估价报告假设没有查封、未设立担保物权。

4. 评估对象（家具家电）将按原用途、原地、继续使用。

5. 本次评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。

6. 本次评估没有考虑评估对象房地产欠缴税费（物业费、水电气费等）对评估结论的影响。

7. 委托人未提供室内装饰装修、家具家电权属依据资料，权属依据《资产评估申报明细表》填写。

8. 委托人提供的评估对象 1、2《不动产权证书》资料不全，未提供评估对象 3《不动产权证书》，本次评估结合委托人提供的其他资料，本次评估以这些资料记载的信息真实、合法、有效为前提。

## 十、评估结论

在评估基准日 2022 年 7 月 13 日，位于綦江区文龙街道翠屏路 1 号南方玫瑰湾 3 幢 1-6-1 等共 3 宗房地产（含室内装饰装修）及置放于綦江区文龙街道翠屏路 1 号南方玫瑰湾 3 幢 1-6-1 室内家具、家电（共 13 项）、置放于綦江县文龙街道健康路 5 号 1 幢 1 单元 2 号室内家具、家电（共 17 项）的评估总价为 1,351,780 元（大写：人民币壹仟叁佰伍拾伍仟柒佰捌拾元整），评估结果如下：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项 目	评估总价
1	评估对象 1 房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共 13 项）	779,390
2	评估对象 2 房地产（含室内装饰装修）	66,630
3	评估对象 3 房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共 17 项）	505,760
	合计	1,351,780

评估结论详见附表“房地产评估结果明细表”“室内家具、家电评估结果明细表”。

### 十一、特别事项说明

1. 本次评估范围仅以《重庆市綦江区人民法院委托书》《资产评估申报明细表》列示的资产项目为限。

2. 本次评估在人民法院的组织下进行了现场勘查，现场勘查过程由法院工作人员和被执行人共同引领。

3. 由委托人提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件、评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4. 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核查工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明依据。

5. 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该资产拟用于司法处置可能承担的费用和税项；未考虑资产承担的抵押、担保、可能承担诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6. 本评估报告评估结果包含增值税。

7. 本评估报告评估结果中包含房地产及室内家具家电价值，对于在评估报告中未列明的家具家电（30项以外部分），已并入了对应房地产评估价值。

8. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

9. 对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

10. 本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

上述有关事项，资产评估报告使用人应予以关注，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的使用有效期一般原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日起，超过一年，委托人应当委托评估机构重新进行评估。在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效；

2. 除委托人、法律法规规定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

4. 本评估报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本评估报告。资产评估报告使用人应当充分考虑资产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；

5. 本评估报告的使用范围为资产评估委托合同约定的评估目的和用途。

6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

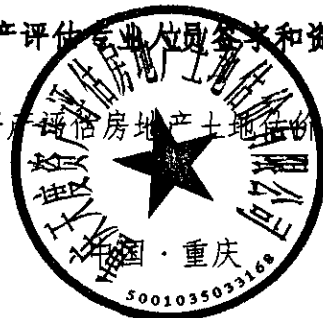
7. 如发现本报告内的文字或数字图片因校印或其他原因出现误差，请通过本公司进行更正，否则报告误差部分无效。

## 十三、评估报告日

本评估结论最终形成的日期为 2022 年 8 月 1 日，即资产评估师专业意见形成日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司



资产评估师：刘俊

资产评估师：刘东

二〇二二年八月一日

### 十五、资产评估报告附件

1. 附表“房地产评估结果明细表”和“室内家具、家电评估结果明细表”；
2. 《重庆市綦江区人民法院委托书》复印件；
3. 《不动产权证书》《户室详细情况》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》《綦江县国有土地房地产登记申请及审批表》复印件；
4. 《资产评估申报明细表》复印件；
5. 评估对象位置图；
6. 评估对象照片；
7. 评估机构《重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司备案公告》复印件；
8. 评估机构《营业执照》复印件；
9. 资产评估师《资产评估师职业资格证书登记卡》复印件。

## 房地产评估结果明细表

附表:

评估基准日: 2022年7月13日

产权持有人: 贺国静、刘艳

金额单位: 人民币元

评估对象	不动产权属证书编号	权利人	坐落	登记用途	结构	建成年月	土地使用权类型	土地使用终止日期	计量单位	数量	评估价值		
											评估单价	评估总价	
1	渝(2020)綦江区不动产权第001012883号	贺国静	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1	城镇住宅用地/成套住宅	钢筋混凝土结构	2020年	出让	2061-1-10	m <sup>2</sup>	112.92	6,670	753,180	
2	渝(2021)綦江区不动产权第000289196号	贺国静	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172	其他商服用地/停车用房	钢筋混凝土结构	2020年		2051-1-10	m <sup>2</sup>	33.15	2,010	66,630	
3	207房地证(2010)字第5242号	刘艳	綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号	住宅用地/成套住宅	钢筋混凝土结构	2009年		2057-7-26	m <sup>2</sup>	98.00	5,090	498,820	
合计											244.07	---	1,318,630

评估机构: 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

评估人员: 刘俊 刘东

## 室内家具、家电评估结果明细表

评估基准日：2022年7月13日

金额单位：人民币元

产权持有人：贺国静、刘艳

序号	资产名称	存置位置	规格型号	生产厂家(品牌)	购建日期	计量单位	数量	评估价值	
								评估单价	评估总价
1	冰箱	秦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1室内	BCD-527WKM(ZG)	合肥美的电冰箱有限公司	2020年	台	1	3,800	3,800
2	洗衣机		MG100V11D	合肥美的洗衣机有限公司	2020年	台	1	1,220	1,220
3	餐桌(含6把椅子)		1400mm×800mm×750mm	---	2020年	套	1	1,290	1,290
4	电饭煲		苏泊尔本釜	苏泊尔	2020年	台	1	680	680
5	床(含1个床头柜)		1500mm×2000mm	---	2020年	张	1	2,580	2,580
6	吹风机		120539CH	安利(中国)日用品有限公司	2020年	台	2	370	740
7	床(含1个床头柜)		1500mm×2000mm	---	2020年	张	1	2,580	2,580
8	电风扇(塔扇)		XWT12	西屋环境电器(江苏)有限公司	2020年	台	2	430	860
9	床(含1个床头柜)		1800mm×2000mm	---	2020年	张	1	2,750	2,750
10	电视柜		2000mm×400mm×400mm	---	2020年	个	1	1,290	1,290
11	电视机		65寸	小米电视	2020年	台	1	2,280	2,280
12	茶几		1300mm×700mm×400mm	---	2020年	个	1	980	980
13	沙发		三人位+妃位	---	2020年	套	1	5,160	5,160
小计								---	26,210
二 评估对象3室内家具、家电									
序号	资产名称	存置位置	规格型号	生产厂家(品牌)	购建日期	计量单位	数量	评估价值	
14	冰箱	秦江区文龙街道健	BCD-253UTM	美的集团电冰箱制造(合	2010年	台	1	490	490

公司地址：重庆市渝中区嘉陵江滨江路116号11-8号

第28页

		康路5号1幢1单元 7层2号室内		肥)有限公司					
15	餐桌(含6把椅子)	1300mm × 800mm × 750mm	—	2010年	套	1	450		450
16	沙发	3人位+妃位	—	2010年	套	1	900		900
17	茶几	1250mm × 700mm × 400mm	—	2010年	个	1	400		400
18	柜机	KFR-51LW/DY-GC(E2)	—	2010年	台	1	700		700
19	小太阳取暖器	MSB-120S031	宁波亿和电器有限公司	2010年	台	1	10		10
20	电视柜	2000mm × 400mm × 450mm	—	2010年	个	1	300		300
21	电视机	50寸	三星	2010年	台	1	320		320
22	微波炉	G80F23ESXL-G9(S0)	佛山市顺德区格兰仕微波炉电器有限公司	2010年	台	1	80		80
23	床(含2个床头柜)	1500mm × 2000mm	—	2010年	张	1	540		540
24	空调	KF-26GW/K(26356)D1-N1	珠海格力电器股份有限公司	2010年	台	3	210		630
25	床	1500mm × 2000mm	—	2010年	张	1	540		540
26	衣柜+书桌	—	—	2010年	个	1	450		450
27	床(含2个床头柜)	1800mm × 2000mm	—	2010年	张	1	600		600
28	电视机	30寸	海信	2010年	台	1	180		180
29	书柜	1600mm × 400mm × 1900mm	—	2010年	个	1	150		150
30	组装电脑	—	—	2010年	台	1	200		200
小计						34	—		6,940

评估机构: 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

评估人员: 刘俊 刘东

# 重庆市綦江区人民法院

## 委托书

(2022)渝 0110 执 1943 号之一

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

重庆市綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172 停车用房、重庆市綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1房屋、重庆市綦江区文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号房屋。

评估报告电子版请通过网络传回（如不能请传到綦江区人民法院电子邮箱：qijiangfayuan@qq.com.），另邮寄纸质报告5份到本院执行局（地址：綦江区文龙街道通惠大道24号负5号）。

司法评估联系人：李克洪 85890595. 13883025318





渝 ( 2020 ) 綦江区 不动产权第 001012883 号

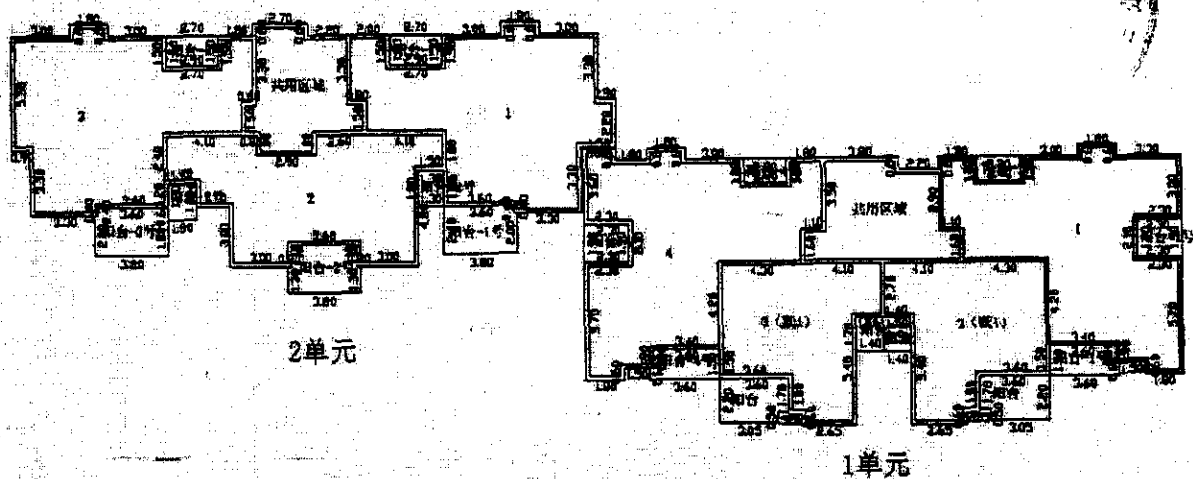
权利人	贺国静
共有情况	单独所有
坐落	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1
不动产单元号	500222 002242 GB00012 F00010016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 102147.17 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 112.92 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2061年01月10日 止
权利其他状况	权利人身份证: 510223197211153718, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积(套内面积): 93.49m <sup>2</sup> , 所在楼层(名义层)6层, 业务编号: 201908090120186.

# 房产分户图

**033**

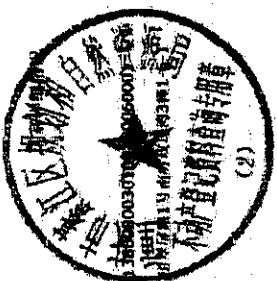
单位：米、平方米

宗地代码	50022200224ZGB00012	结构	侧筋混凝土结构	专有建筑面积	93.49
幢号	F0001	总层数	7	分摊建筑面积	19.43
户号	0016	所在层次	第6	建筑面积	112.92



第3幢第2、4、6层平面图

重庆市垫江区土地房屋测绘队



项目名称: 项目代码的日期  
 房屋用途: 住宅用地  
 建筑层数: 钢结构  
 建筑面积(m²): 112.92  
 外墙面积(m²): 19.43  
 取用层: 高层住宅  
 房屋结构: 普通住宅楼  
 房屋层数: 6  
 备注:

房屋编号: QX0020050  
 房屋用途: 住宅用地  
 房屋层数: 6  
 房屋面积: 112.92  
 房屋结构: 普通住宅楼  
 房屋用途: 住宅用地  
 房屋层数: 6  
 房屋面积: 112.92  
 房屋结构: 普通住宅楼

不动产单元号: 5002220022476800012F00010016

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

房屋结构: 普通住宅楼

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

房屋结构: 普通住宅楼

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

房屋结构: 普通住宅楼

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

房屋结构: 普通住宅楼

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

房屋结构: 普通住宅楼

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

房屋结构: 普通住宅楼

房屋用途: 住宅用地

房屋层数: 6

房屋面积: 112.92

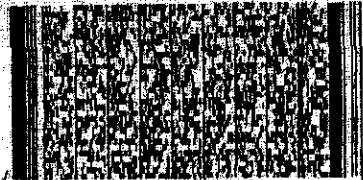
房屋结构: 普通住宅楼

序号	业务编号	业务类型	登记类型	房屋用途	房屋面积	房屋层数	权利人	权利人	权利人	权利人	登记日期	状态	详细用途
1	202101190120121		抵押权(登记)	工业用地	112.92	6	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	2021-01-19 15:54:48	抵押	江阴市文定街恒泰里1号南方汇城3幢1-6-1
2	201908090120186		抵押权(登记)	工业用地	112.92	6	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	2019-08-14 9:39:14	抵押	江阴市文定街恒泰里1号南方汇城3幢1-6-1
3	201905080120045		抵押权(登记)	工业用地	112.92	6	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	2019-05-14 9:39:14	抵押	江阴市文定街恒泰里1号南方汇城3幢1-6-1
4	201511190120023		抵押权(登记)	工业用地	112.92	6	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	中国工商银行股份有限公司无锡分行支行	2015-11-25 0:00:00	抵押	江阴市文定街恒泰里

重庆市不动产登记申请表 001012883号 共 1 页



不动产登记申请审批表

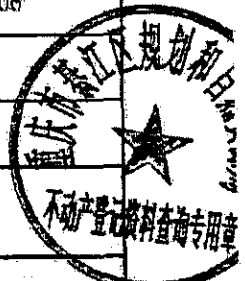


001

收件编号	008090186	收件人	李学智
日期	2023年11月10日	单位	✓

申请事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他
	首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记 ) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他

申请人	登 记 申 请 人			
	权利人姓名(名称)	贺国静		
	身份证件种类	身份证	证件号	510223197211153718
	通讯地址	綦江区全泰栖苑1-7-2	邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	13527438106
	代理人姓名		联系电话	



义务人	登 记 申 请 人			
	义务人姓名(名称)	重庆南方集团有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500107622194321F
	通讯地址	九龙坡区科园四路195号	邮 编	
	法定代表人或负责人	孙基林	联系电话	68521111
	代理人姓名	沈夏	联系电话	18183077188

不动产情况	坐 落	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1		
	不动产单元编码	506222002242GB00012F00010016	不动产类型	土地/房屋
	面 积	102147.17m <sup>2</sup> /112.92m <sup>2</sup>	用 途	城镇住宅用地/成套住宅
	原不动产权证号		用海类型	
	构筑物类型		林 种	

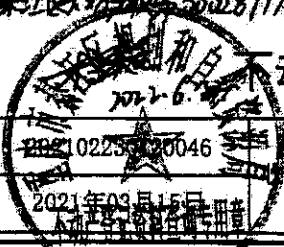
抵押情况	被担保债权数额 (最高债权数额)	债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建工程抵押范围		

地役权情况	需役地坐落	
	需役地单元号	

渝 ( 2021 ) 綦江区 不动产权第 000289196 号

权利人	贺国静
共有情况	单独所有
坐落	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172
不动产单元号	500222 002242 GB00012 F00170481
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	其他商服用地/停车用房
面积	共有宗地面积 102147.17 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 33.15 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2051年01月10日 止
权利其他状况	权利人身份证: 510223197211153718, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 12.72m <sup>2</sup> , 所在楼层 (名义层) 负1层, 业务编号: 202102230120046。

京下不动产权第... (2021)第... 202287196号天权



### 不动产登记申请审批表



收件	编号	20210223100046	附件人	江雨
	日期	2021年03月15日		

单位:  平方米/  亩/  公顷、万元

申请 登记 事由	土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 居住权 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>
	首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记 ) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>



申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	权利人姓名(名称)	贺国静		
	身份证件种类	身份证	证件号	510223197211153718
	通讯地址	南方玫瑰湾3幢	邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	13527438106
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名(名称)	重庆南方集团有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500107622194321F
	通讯地址	九龙坡区科园四路195号	邮 编	
	法定代表人或负责人	孙基林	联系电话	68521111
代理人姓名	沈夏	联系电话	18183077188	
代理机构名称				

不 动 产 情 况	坐 落	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172		
	不动产单元编码	500222002242GB00012F00170481	不动产类型	土地/房屋
	面 积	102147.17m <sup>2</sup> /33.15m <sup>2</sup>	用 途	其他商服用地/停车用房
	原不动产权证号		用海类型	
	构筑物类型		林 种	

抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建工程抵押范围			

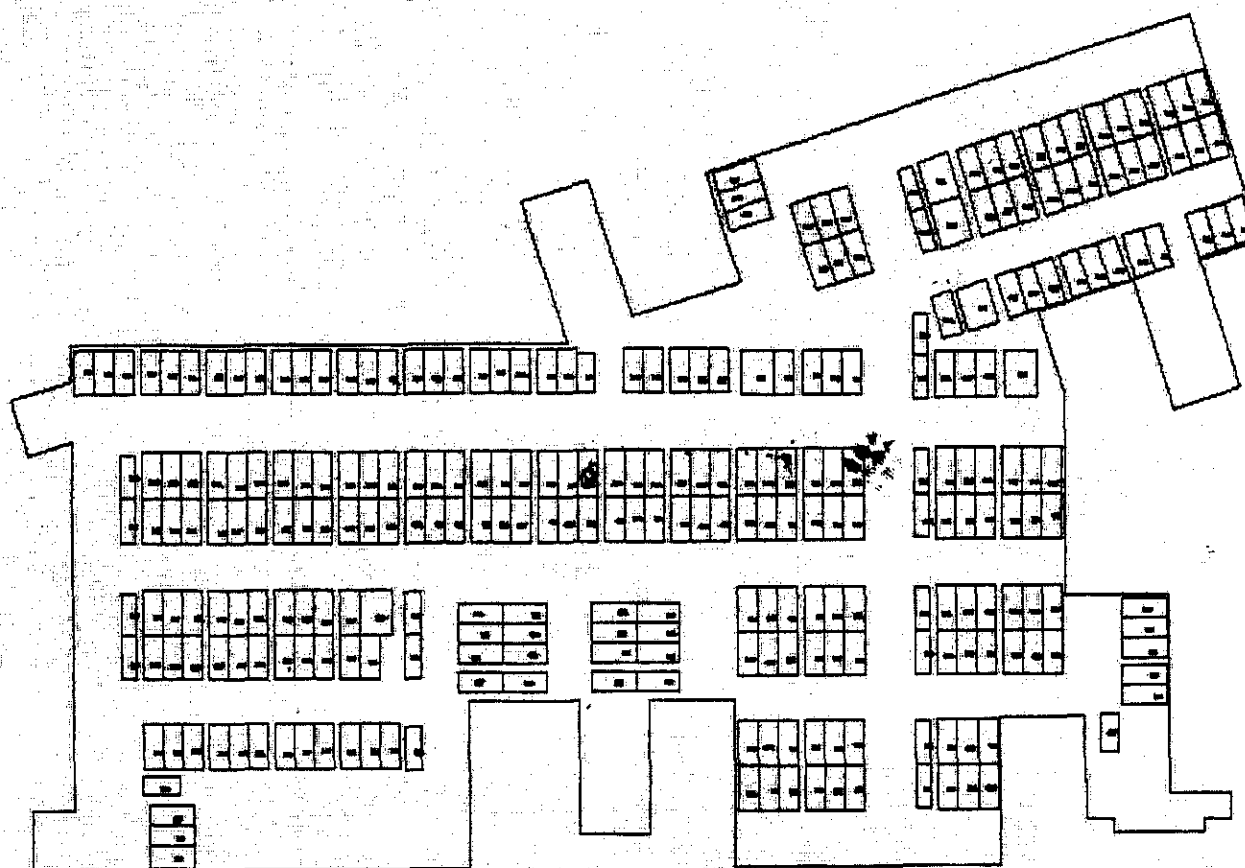
地 役 权 情 况	需役地坐落	
	需役地单元号	

# 房产分户图

038

单位: m<sup>2</sup>

宗地代码	5002220022426300012	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	2.72
幢号	FD017	总层数	2	分摊建筑面积	20.43
户号	0481	所在层次	第1层	建筑面积	23.15



第地下车库楼第1层平面图

重庆市两江新区土地房屋测绘队

制图日期: 2020年9月10日

## 自然资源部 房地产权结果信息一览表

### 法院案件信息

案号	(2022)渝0110执1943号	被查询对象	刘艳
证件类型	居民身份证	证件号码	510223197209013724
承办人	杜云发	书记员	陈国军

不动产单元号	500222002228GB00050F00040048			
不动产权证书号	207房地证(2010)字第5242号			
房地坐落	綦江县文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号			
建筑面积	98.0	专有建筑面积	分摊建筑面积	
土地使用期限起		土地使用期限止	竣工时间	
房屋性质	限价普通商品住房		规划用途	成套住宅
登记机构	綦江区国土资源和房屋管理局			
备注	反馈人		IP100000	
	反馈时间		2022-03-25 16:03:35	

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
		土地和房屋	刘艳	一般抵押	17.00	2008-07-18 00:00:00.0	2028-07-18 00:00:00.0	

预告登记 无

查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构	备注
	(2021)渝0110执保505号	重庆市綦江区人民法院	查封	2021-08-24 00:00:00.0	2024-08-23 00:00:00.0	綦江区规划和自然资源局	

制表单位：自然资源部

制表时间：2022/03/25 16:23:05



房屋基本情况

项目名称	金泰新苑	房屋号	0802001037300001890010080002 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	
建筑面积(m²)	96	套内面积(m²)	81.5
分摊面积(m²)	16.48	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权证,房屋抵押,抵押类型
楼栋栋号	配套建筑	幢号	1
单元号		单元号	1
层及层	7	楼层层	8
备注	附属部位		

不动产权证书号: 500222002228GB00050F00040048

房屋坐落: 重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号

房屋用途: 成套住宅

房屋结构: 钢筋混凝土结构

房屋面积: 建筑面积96平方米, 套内面积81.5平方米

房屋层数: 8层, 所在层7层

房屋状态: 现房, 房屋产权证, 房屋抵押

房屋坐落: 重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号

房屋用途: 成套住宅

房屋结构: 钢筋混凝土结构

房屋面积: 建筑面积96平方米, 套内面积81.5平方米

房屋层数: 8层, 所在层7层

房屋状态: 现房, 房屋产权证, 房屋抵押

房屋坐落: 重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号

房屋用途: 成套住宅

房屋结构: 钢筋混凝土结构

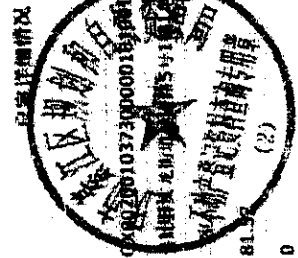
房屋面积: 建筑面积96平方米, 套内面积81.5平方米

房屋层数: 8层, 所在层7层

房屋状态: 现房, 房屋产权证, 房屋抵押

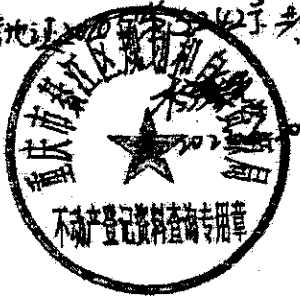
房屋坐落: 重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号

房屋用途: 成套住宅



序号	业务编号	工号	档案号	登记类型	业务子类	证书号	房产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细	档案
1	207201104281000337		FD60178	转移登记	预售商品房所有权转移登记	207房屋权证(2010)字第5242号		知池	重庆金泰房地产开发有限公司	重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号	2010-05-20 09:00:00	正常	正常	
2	207201012061000789		DY4526	抵押登记	土地房屋抵押权(地役权)			重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行	知池	重庆市南岸区海棠溪街道海棠溪5号1单元7层2号	2008-07-23 09:00:00	正常	正常	

不动产登记簿号: 0000279110



0001

房地籍号 \_\_\_\_\_

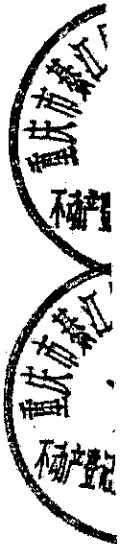
# 綦江县国有土地房地产 登记申请及审批表

申请人: 刘艳

房地产座落: 綦江区健康路53号森林苑1-7-2

申请类别: 申请登记类别: 设定  变更(权属转移变更  
 或非权属转移变更  注销  异议记载和更正  其它

联系电话: \_\_\_\_\_





綦江县国土资源和房屋管理局印制

0002

申请人(变更前)	名称	重庆南岸区万寿路2号	申请人(变更后)	名称	刘艳	
	法定代表人	张小金		法定代表人		
	地址	重庆南岸区万寿路2号		地址	重庆南岸区健康路五号全泰栖苑1-7-2	
	单位性质	有限责任公司		单位性质	私产	
	证件名称及号码	74745673-5		证件名称及号码	510223197201013724	
委托人姓名		证件名称及号码		联系电话		
土地使用情况	地号			图号		
	土地性质	国有土地使用权				
	使用权类型	出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 入股 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/>			起止时间	
					2057-7-26	
	使用权面积	4.55		独用		
				共用分摊		
	共有土地使用权面积	625.97		土地等级		
	容积率			建筑限高		
用途	商服用地 <input type="checkbox"/> 工业用地 <input type="checkbox"/> 住宅用地 <input checked="" type="checkbox"/> 特殊用地 <input type="checkbox"/> 公用设施用地 <input type="checkbox"/> 交通运输用地 <input type="checkbox"/> 水利设施用地 <input type="checkbox"/> 公共建筑用地 <input type="checkbox"/>					
土地四至: 东:		南:				
西:		北:				

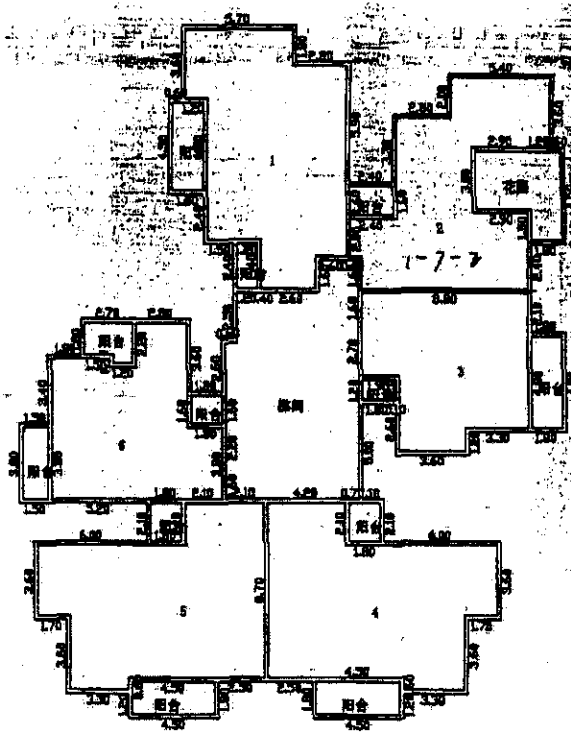
规划  
  
 资料直  


2003

	幢号	房号	产别	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	套内面积 (M <sup>2</sup> )	用途	申报价值 (万元)	竣工时间
房 屋	1	1-7-2	私有	钢筋混凝土	23	7	128.00	81.52	住宅	25.6	2003.10.29
状 况	共有共用部位及设施										
	申请理由依据 商品房买卖合同、商品房产权总册、购房人身份证										
	共有情况说明 以上房屋为 个权利人共有，共有人有 共有方式为按份(或共同)共用。按份共有 的份额自为										
房屋墙界 前墙： 后墙： 左墙： 右墙：											
<p>申请人保证申请登记的房地产无产权争议，无承租人，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造、申报不实、蒙混登记等行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。</p> <p>申请人：(盖章、签字) </p> <p>申请日期：2003年 月 20日</p>							<p>夫妻双方以一方名义申请登记的，登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。</p> <p>申请人：(盖章、签字) </p> <p>申请日期： 年 月 日</p>				
备注											

新自然村  
 土地  
 登记  
 簿  
 册  
 转册

星  
 破



第1幢第2-23层平面图

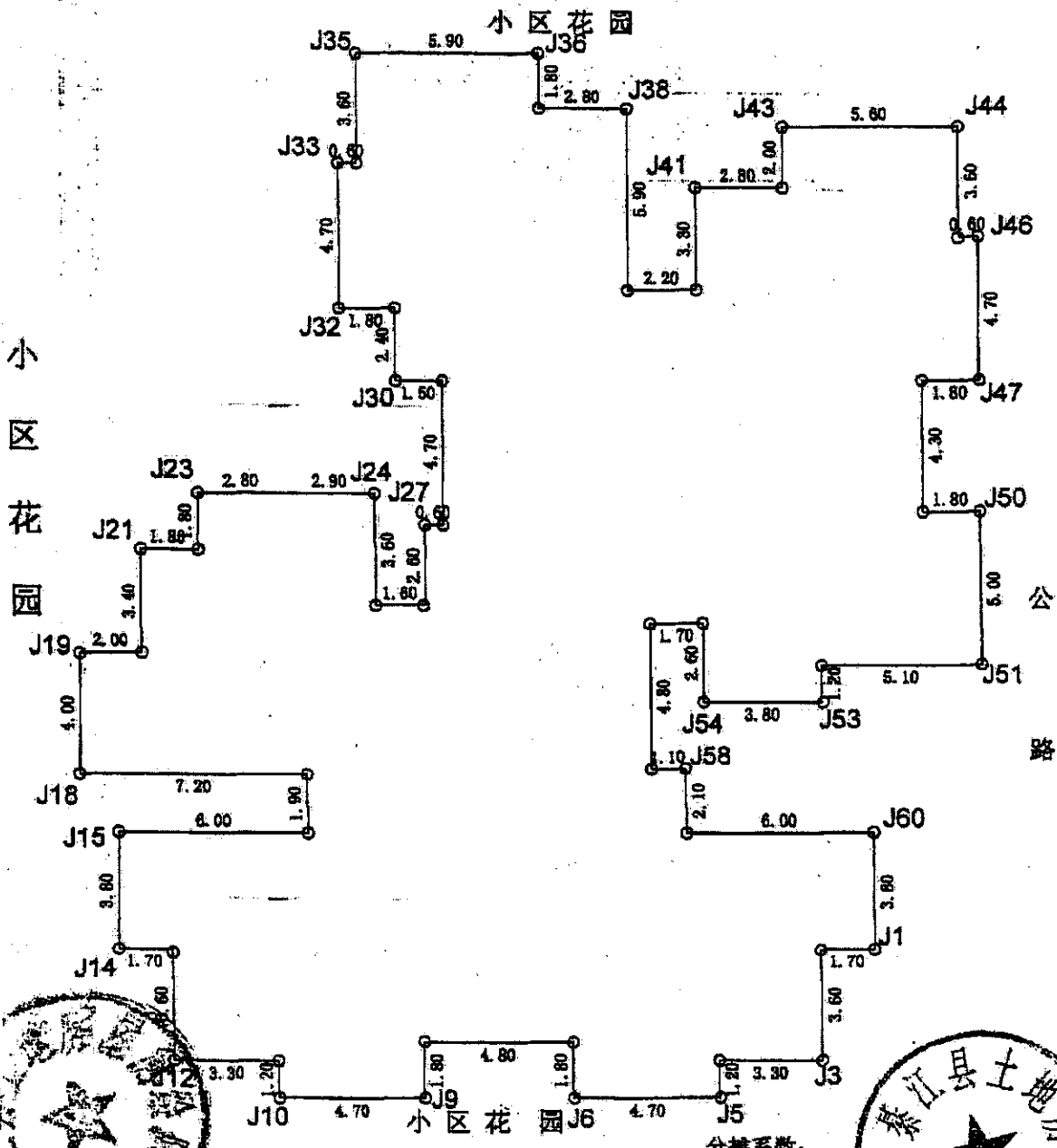
3007



# 重庆市国有土地使用证附图

0006

## 全泰栖苑1号楼



用地面积: 4933.40m<sup>2</sup>

分摊面积: 625.97m<sup>2</sup>

分推系数:



比例尺 1: 200

张中权

重庆市綦江区人民法院执行中国农业银行股份有限公司重庆綦江支行与袁中兰、贺正东、刘艳、贺靖仪借款合同纠纷  
一案所涉及的财产处置司法评估项目

资产评估申报明细表

评估基准日：2022年7月13日

产权持有人：刘艳、贺国静

序号	资产名称	存置位置	规格型号	生产厂家(品牌)	购置日期	计量单位	数量	使用情况	技术状态	维护保养
一			房地产(含室内不可移动的装修及设施)							
1	綦江区文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号		—	—	2008年	m <sup>2</sup>	98.00	空置	一般	一般
2	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1		—	—	2020年	m <sup>2</sup>	112.92	自住	较好	较好
3	綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾负1-172		—	—	2020年	m <sup>2</sup>	33.15	自用	较好	较好
二		綦江区文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号、綦江区文龙街道翠屏路1号南方玫瑰湾3幢1-6-1室内家具家电								
1	冰箱	綦江区文龙街道健康路5号1幢1单元7层2号	BCD-253UTM	美的集团电冰箱制造(合肥)有限公司	2010年	台	1	闲置	一般	一般
2	餐桌(含6把椅子)		1300mm×800mm×750mm	—	2010年	套	1	闲置	一般	一般
3	沙发		3人位+妃位	—	2010年	套	1	闲置	一般	一般
4	茶几		1250mm×700mm×400mm	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
5	柜机		KFR-51LW/DY-GC(E2)	—	2010年	台	1	闲置	一般	一般
6	小太阳取暖器		MSB-120S031	宁波亿和电器有限公司	2010年	台	1	闲置	一般	一般
7	电视柜		2000mm×400mm×450mm	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
8	电视机		50寸	三星	2010年	台	1	闲置	一般	一般
9	微波炉		G80F23E5XL-G9(S0)	佛山市顺德区格兰仕微波炉电器有限公司	2010年	台	1	闲置	一般	一般

10	床 (含2个床头柜)		1500mm × 2000mm	—	2010年	张	1	闲置	一般	一般
11	空调		KF-26GW/K(26356)D1-N1	珠海格力电器股份有限公司	2010年	台	3	闲置	一般	一般
12	床		1500mm × 2000mm	—	2010年	张	1	闲置	一般	一般
13	衣柜+书桌		—	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
14	床 (含2个床头柜)		1800mm × 2000mm	—	2010年	张	1	闲置	一般	一般
15	电视机		30寸	海信	2010年	台	1	闲置	一般	一般
16	书柜		1600mm × 400mm × 1900mm	—	2010年	个	1	闲置	一般	一般
17	组装电脑		—	—	2010年	台	1	闲置	一般	一般
18	冰箱		BCD-527WKM(ZG)	合肥美的电冰箱有限公司	2020年	台	1	在用	较好	较好
19	洗衣机		MG100Y11D	合肥美的洗衣机有限公司	2020年	台	1	在用	较好	较好
20	餐桌 (含6把椅子)		1400mm × 800mm × 750mm	—	2020年	套	1	在用	较好	较好
21	电饭煲		苏泊尔本釜	苏泊尔	2020年	台	1	在用	较好	较好
22	床 (含1个床头柜)		1500mm × 2000mm	—	2020年	张	1	在用	较好	较好
23	吹风机柜		120539CH	安利(中国)日用品有限公司	2020年	台	2	在用	较好	较好
24	床 (含1个床头柜)		1500mm × 2000mm	—	2020年	张	1	在用	较好	较好
25	电风扇 (塔扇)		XWT12	西屋环境电器(江苏)有限公司	2020年	台	2	在用	较好	较好
26	床 (含1个床头柜)		1800mm × 2000mm	—	2020年	张	1	在用	较好	较好
27	电视柜		2000mm × 400mm × 400mm	—	2020年	个	1	在用	较好	较好
28	电视机		65寸	小米电视	2020年	台	1	在用	较好	较好
29	茶几		1300mm × 700mm × 400mm	—	2020年	个	1	在用	较好	较好
30	沙发		三人位+妃位	—	2020年	套	1	在用	较好	较好

秦江区文龙街道翠屏路1号  
南方玫瑰湾3幢1-6-1

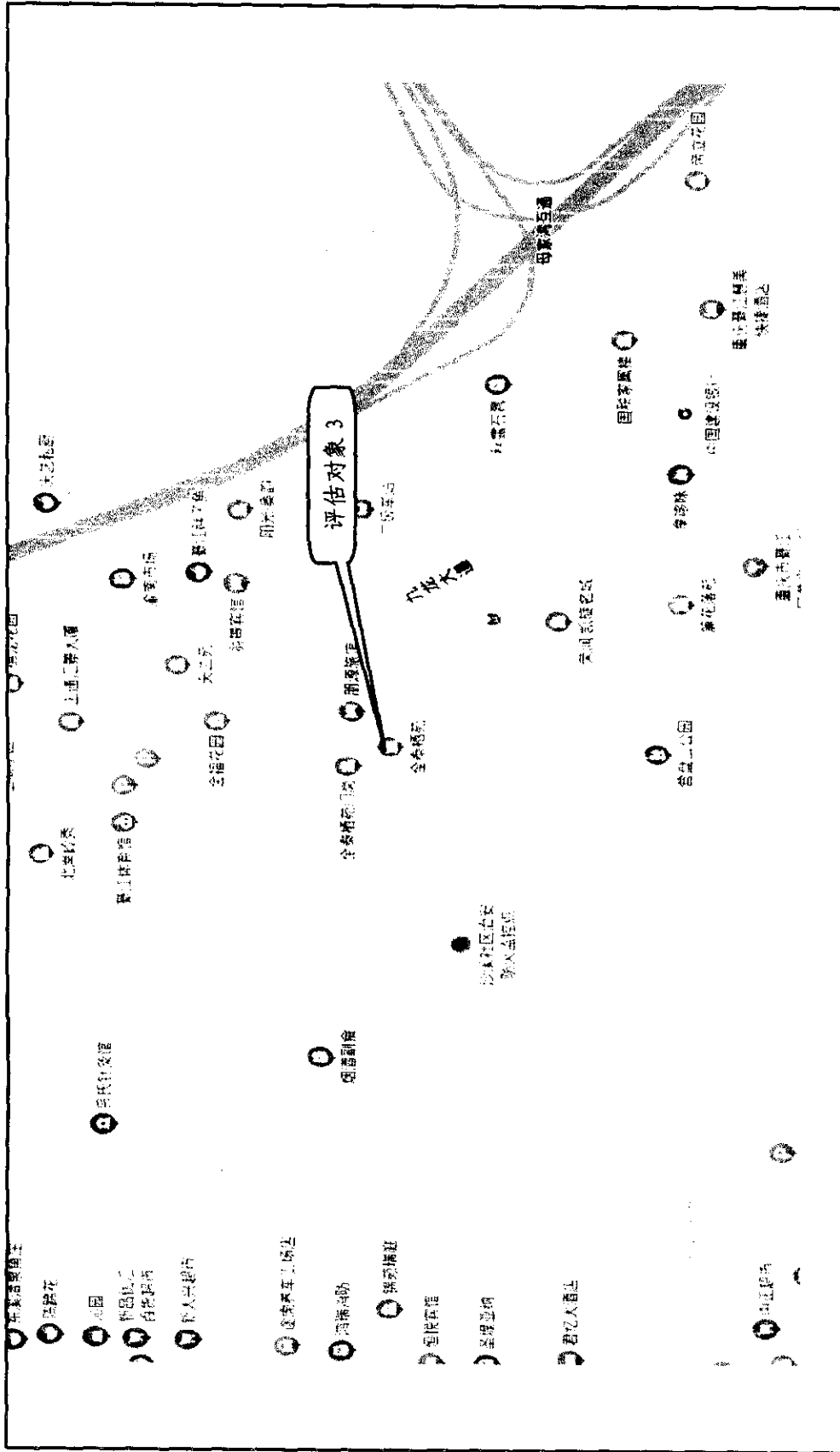
填表人:

填表日期: 二〇二二年七月十三日





# 评估对象（房地产）位置图



注：以上来源于百度地图，标注点为示意图，不能作为测量依据。

# 评估对象照片



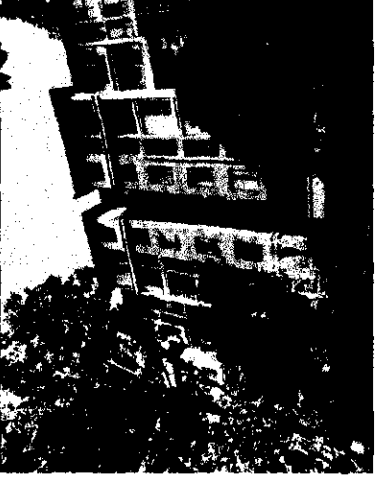
评估对象 1、2 周围环境



评估对象 1、2 小区入口



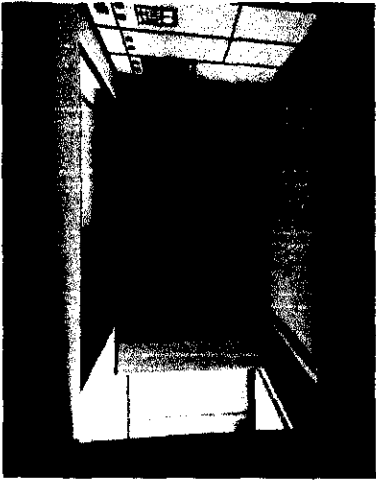
评估对象 1、2 小区内环境



评估对象 1 建筑外观



评估对象 1 单元入口



评估对象 1 电梯间



评估对象 1 消防梯间



评估对象 1 客厅照片



评估对象 1 厨房照片



评估对象 1 餐厅照片



评估对象 1 卧室照片



评估对象 1 卫生间照片



评估对象1卧室照片



评估对象1卧室照片



评估对象1室内照片



评估对象1景观照片



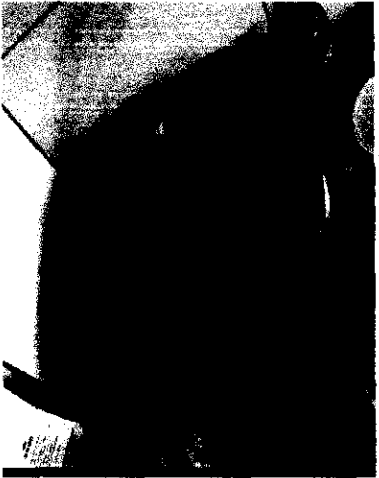
评估对象1室内冰箱



评估对象1室内洗衣机



评估对象1室内餐桌



评估对象1室内电饭煲



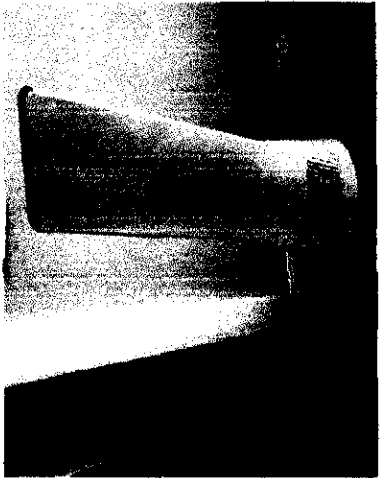
评估对象1室内床



评估对象1室内吹风机柜机



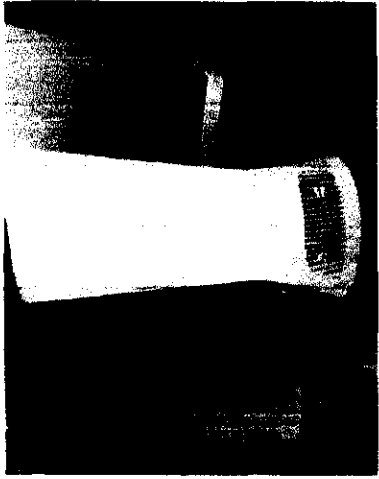
评估对象1室内床



评估对象1室内电风扇(塔扇)



评估对象1室内床



评估对象1室内电风扇(塔扇)



评估对象1室内电视柜



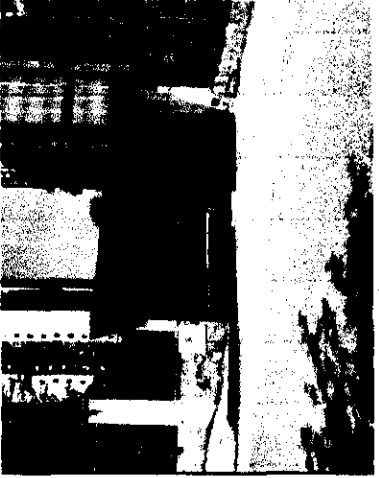
评估对象1室内电视



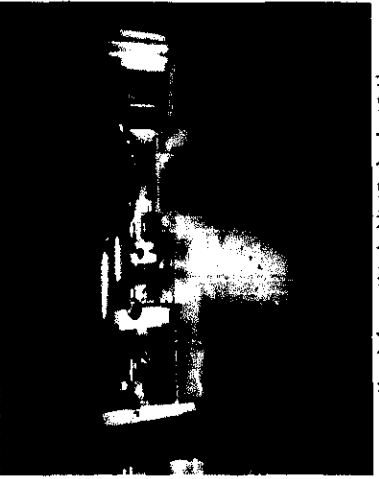
评估对象1室内茶几



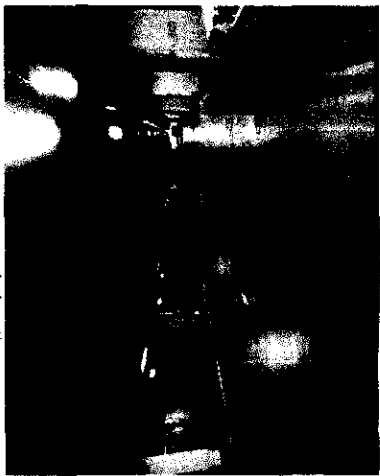
评估对象1室内沙发



评估对象2车库出入口



评估对象2所在楼层室内照片



评估对象2所在楼层室内照片



评估对象2车位照片



评估对象2车位照片



评估对象2车位照片



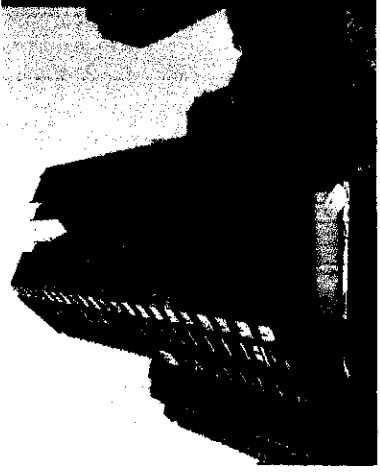
评估对象3周围环境



评估对象3小区入口



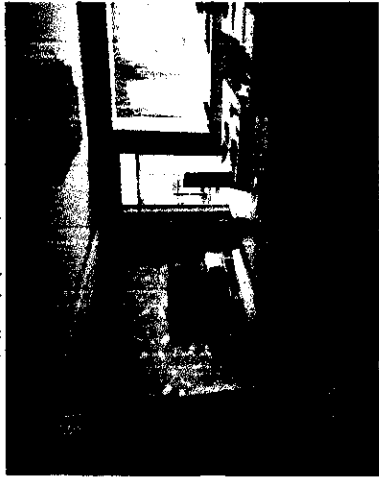
评估对象3小区内环境



评估对象3建筑外观



评估对象3入户门



评估对象3客厅照片



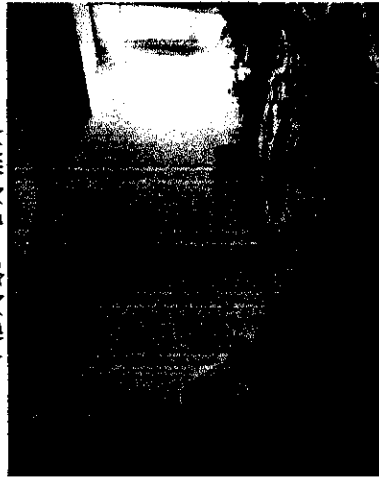
评估对象3厨房照片



评估对象3卧室照片



评估对象3卫生间照片



评估对象3卧室照片



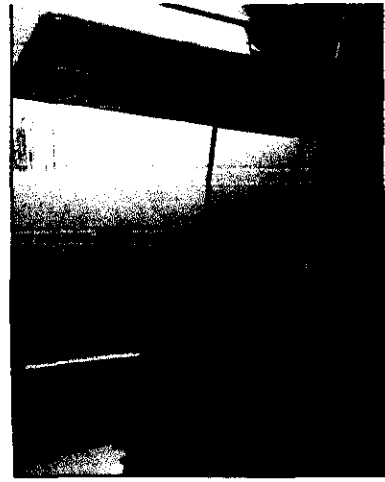
评估对象3卧室照片



评估对象3客厅照片



评估对象3景观照片



评估对象3室内冰箱



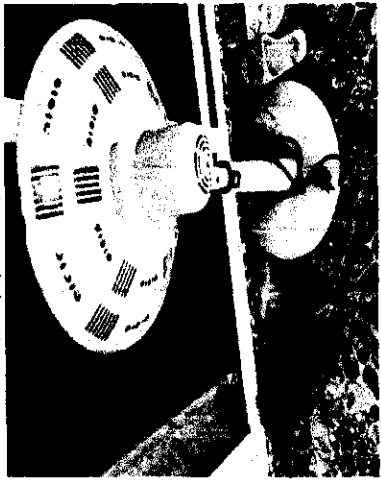
评估对象3室内餐桌



评估对象3室内沙发



评估对象3室内空调



评估对象3室内取暖器



评估对象3室内电视柜



评估对象3室内微波炉



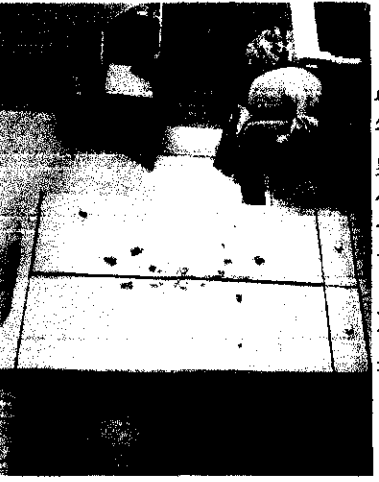
评估对象3室内床



评估对象3室内空调



评估对象3室内床



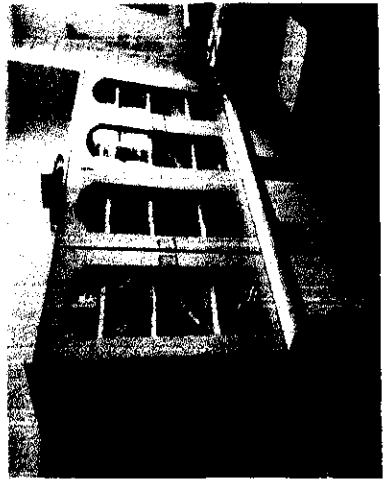
评估对象3室内衣柜+书桌



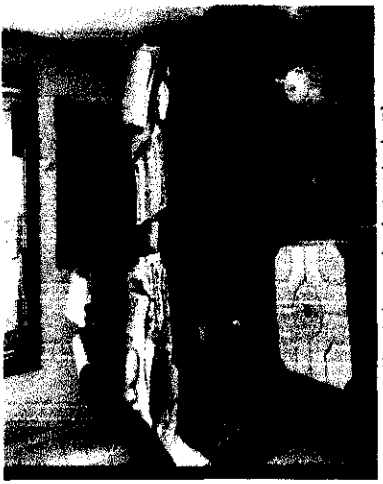
评估对象3室内床



评估对象3室内电视机



评估对象3室内书柜



评估对象3室内组合电脑





# 营业执照

统一社会信用代码 91500103739833086F

名称 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 重庆市渝中区嘉陵江滨江路116号11-8#

法定代表人 王晓曲  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2002年07月09日  
 营业期限 2002年07月09日至永久  
 经营范围 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务（按资质证核定期限及范围从事经营）【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关

2017 年 2 月 23 日



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。

gsxt.cqgs.gov.cn  
企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

## 备案公告

渝财公告〔2017〕4号

（重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司）报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案，现公告如下：

一、资产评估机构名称为重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的法定代表人为王晓曲。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘东

性别：女

登记编号：50070019

单位名称：重庆天度资产评估房地  
产土地估价有限公司

初次执业登记日期：2007-08-30

年检信息：通过（2022-03-21）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

刘东

本人印鉴：



打印日期：2022-03-22

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘俊

性别：男

登记编号：50220002



单位名称：重庆天度资产评估房地  
产土地估价有限公司



初次执业登记日期：2022-04-22

年检信息：2022年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘俊

本人印鉴：  
资产评估师  
刘俊  
50220002



打印日期：2022-04-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>