

重庆市南川区人民法院拟执行权属于重庆[REDACTED]有限公司位于南川区西城街道办事处翠堤路7号（奥园新红阳公园壹号A区）17幢的共计5套住宅房地产市场价值  
司法评估项目

涉执房地产处置司法估价报告  
（重庆）华西[2022]估字第F345号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司  
中国·重庆

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：（重庆）华西[2022]估字第F345号

估价项目名称：重庆市南川区人民法院拟执行权属于重庆  
有限公司位于南川区西城街道办事处翠堤路7号（奥  
园新红阳公园壹号A区）17幢的共计5套住宅房地产  
市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市南川区人民法院

房地产估价机构：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：卢 军（注册号：5020210029）

秦连善（注册号：5020070005）

估价报告出具日期：2022年9月6号

## 致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）对贵州[ ]有限公司申请执行重庆[ ]有限公司一案所涉及的房地产进行估价。本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：权属于重庆[ ]有限公司位于南川区西城街道办事处翠堤路7号（奥园新红阳公园壹号A区）17幢的5套住宅房地产（建筑面积共计401.88平方米，及其分摊的土地使用权）。

三、价值时点：2022年8月10日。

四、价值类型：市场价值，即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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析估算，确定贵院委估的房地产在价值时点即2022年8月10日的评估价值为：

估价总额：¥202.67万元

大写：人民币贰佰零贰万陆仟柒佰元整，详见下表：

估价结果明细表

序号	产权证号	坐落	证载用途	房屋结构	楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	渝2021南川区不动产权第000865230号	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-2-3	成套住宅	钢筋混凝土结构	2	85.9	5000	42.95
2		南川区西城街道办事处翠堤路7号17	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	85.9	5000	42.95

3	幢 1-3-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	85.9	5000	42.95
	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢 1-3-3						
	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢 2-2-2						
4	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢 2-2-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	2	72.09	5120	36.91
	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢 2-3-2						
5	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢 2-3-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	72.09	5120	36.91
合 计					401.88	-	202.67

## 七、特别提示

1、估价对象 1-5 目前仅办理《不动产权证书》（渝 2021 南川区不动产权第 000865230 号），为栋证，本次估价的单套房屋面积根据重庆市南川区规划和自然资源局所查询的《重庆市房产面积测算报告书（竣工）》及相关资料确定。

2、根据委托方提供的资料显示，估价对象 1-5 均有查封；由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封因素对估价结果的影响。

3、本次估价结果为含增值税价格，估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定各自负担，提请报告使用人注意。

4、本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

5、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

6、根据估价人员调查，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人 刘军

二〇二二年九月六日

刘军

## 第一部分 估价师声明

### 我们郑重声明:

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或潜在的利益,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《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行估价工作,并进行专业分析,形成意见和结论,最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘,并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外,没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、根据委托人提供的《不动产权证书》（渝 2021 南川区不动产权第 000865230 号）作为估价对象重要的权属资料，我们以此为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

- (1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；
- (4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；
- (5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；
- (6) 在报告有效期内无重大规划调整；
- (7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

6、人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现估价对象存在上述情况，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

7、人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据委托方提供的资料显示，估价对象 1-5 均有查封限制；由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封因素的影响。

## （四）不相一致假设

无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象建成时间的资料，且估价人员尽职调查后仍无法取得该资料。本次估价对象建成时间根据估价人员调查确定。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

## 二、报告使用限制条件

（一）报告使用人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。

（二）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。

（三）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会使用。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

(五) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

### 三、报告使用说明

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

(二) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(三) 本估价报告属于专业意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，评估人员和评估机构无权干涉。

(四) 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。

(五) 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评估行业组织进行专业技术评审。



## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人、申请人和被执行人

#### (一) 估价委托人

单位名称：重庆市南川区人民法院

#### (二) 申请人

单位名称：贵州 [ ] 有限公司

#### (三) 被执行人

单位名称：重庆 [ ] 有限公司

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：一级

房地产估价证书编号：渝房评备字（2022）1-006号

住 所：重庆市九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：（023）68689895

### 三、估价目的

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) 估价对象范围

本次估价对象为权属于重庆 [ ] 有限公司位于南川区西城街道办

事处翠堤路7号（奥园新红阳公园壹号A区）17幢的5套住宅房地产（建筑面积共计401.88平方米，及其分摊的土地使用权），详见下表：

估价范围明细表

序号	产权人	产权证号	坐落	证载用途	房屋结构	楼层（名义层）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	重庆 有限公司	渝2021南 川区不动 产权第 00086523 0号	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-2-3	成套住宅	钢筋混凝土结构	2	85.9
2	重庆 有限公司		南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-3-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	85.9
3	重庆 有限公司		南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-3-3	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	85.9
4	重庆 有限公司		南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢2-2-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	2	72.09
5	重庆 有限公司		南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢2-3-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	72.09
合计							401.88

## （二）估价对象区位状况

### 1、位置状况

估价对象1-5均坐落于重庆市南川区西城街道办事处翠堤路7号（奥园新红阳公园壹号A区）17幢，所在建筑物共8层（名义层），估价对象1、4位于名义层第2层，估价对象2、3、5位于名义层第3层，均朝西北。周边有永隆山新城翡翠谷、永隆山新城御府等住宅小区，位置条件较好。

### 2、交通状况

估价对象所在小区周边有市政道路，道路通达状况较好，距包茂高速“南川互通”约6公里，距“南川客运西站”约5公里，距火车站“南川站”约7公里，交通条件较好。

### 3、外部配套设施

#### （1）基础设施

估价对象位于重庆市南川区，所在区域属城市建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

#### （2）公共服务设施

估价对象周边有南川道南中学（校西校区）、风之彩超市（永隆山店）等，

公共配套设施一般。

#### 4、周边环境状况

估价对象1-5均坐落于重庆市南川区西城街道办事处翠堤路7号（奥园新红阳公园壹号A区）17幢，所在小区临南川区永隆山森林公园，区域范围内绿化率较高，自然、人文环境较好，居住条件较好。

（本页以下为空白）

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、房屋实物状况

所在小区概况：估价对象所在小区名称为“奥园公园壹号”，开发商为重庆新红阳实业有限公司，物业服务公司为奥园集团有限公司。

序号	坐落	证载用途	总楼层/ 所在楼层 (名义层)	房屋结构	房屋建筑面积 ( $m^2$ )	套内面积 ( $m^2$ )	设施设备	建成年代	物业档次	空间布局	通风采光	层高	使用及维护 状况	装饰装修
1	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-2-3	成套住宅	8/2	钢筋混凝土结构	85.9	73.16	所在建筑物配备水、电、气、通讯、消防设施等，有电梯	约2020年	有专业人员管理，物业档次较好。	三室两厅一卫	较好	约3米	空置，成新度及维护状况较好。	所在建筑外墙刷涂料，估价对象入户为防盗门，安装铝合金窗，室内为清水。
2	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-3-1	成套住宅	8/3	钢筋混凝土结构	85.9	73.16	所在建筑物配备水、电、气、通讯、消防设施等，有电梯	约2020年	有专业人员管理，物业档次较好。	三室两厅一卫	较好	约3米	空置，成新度及维护状况较好。	所在建筑外墙刷涂料，估价对象入户为防盗门，安装铝合金窗，室内为清水。
3	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢1-3-3	成套住宅	8/3	钢筋混凝土结构	85.9	73.16	所在建筑物配备水、电、气、通讯、消防设施等，有电梯	约2020年	有专业人员管理，物业档次较好。	三室两厅一卫	较好	约3米	空置，成新度及维护状况较好。	所在建筑外墙刷涂料，估价对象入户为防盗门，安装铝合金窗，室内为清水。
4	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢2-2-2	成套住宅	8/2	钢筋混凝土结构	72.09	61.4	所在建筑物配备水、电、气、通讯、消防设施等，有电梯	约2020年	有专业人员管理，物业档次较好。	两室两厅一卫	较好	约3米	空置，成新度及维护状况较好。	所在建筑外墙刷涂料，估价对象入户为防盗门，安装铝合金窗，室内为清水。
5	南川区西城街道办事处翠堤路7号17幢2-3-2	成套住宅	8/3	钢筋混凝土结构	72.09	61.4	所在建筑物配备水、电、气、通讯、消防设施等，有电梯	约2020年	有专业人员管理，物业档次较好。	两室两厅一卫	较好	约3米	空置，成新度及维护状况较好。	所在建筑外墙刷涂料，估价对象入户为防盗门，安装铝合金窗，室内为清水。

## 2、土地实物状况

估价对象1-5位于同一宗地内，其详细状况如下：

坐落：南川区西城街道办事处翠堤路7号（奥园新红阳公园壹号A区）17幢。

土地用途：城镇住宅用地。

共有土地使用权面积：58973平方米。

分摊土地使用权面积：未记载。

土地使用权类型：出让。

土地使用权终止日期：2085年10月21日。

土地级别：重庆市南川区住宅4级。

四至：根据现场查勘，估价对象小区所在宗地东临空地，南、西临支路，北临其他建筑物。

宗地形状：较规则多边形。

地形地势：有一定坡度，自然排水通畅。

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）。

承载力：据现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造，土地承载力较优。

### （四）估价对象权益状况

#### 1、房地产权属状况

序号	产权证号	权利人	坐落	房屋用途	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期	剩余使用年限（年）
1	渝 2021 南川区 不动产权第 000865230 号	重庆 天业有 限公司	南川区西城街道 办事处翠堤路7号 17幢1-2-3	成套 住宅	出让	城镇住 宅用地	2085年10 月21日	63.2
2		重庆 天业有 限公司	南川区西城街道 办事处翠堤路7号 17幢1-3-1	成套 住宅	出让	城镇住 宅用地	2085年10 月21日	63.2

3	重庆 美业有 限公司	南川区西城街道 办事处翠堤路7号 17幢1-3-3	成套 住宅	出让	城镇住 宅用地	2085年10 月21日	63.2
4	重庆 美业有 限公司	南川区西城街道 办事处翠堤路7号 17幢2-2-2	成套 住宅	出让	城镇住 宅用地	2085年10 月21日	63.2
5	重庆 美业有 限公司	南川区西城街道 办事处翠堤路7号 17幢2-3-2	成套 住宅	出让	城镇住 宅用地	2085年10 月21日	63.2

## 2、他项权益状况

据重庆市南川区规划和自然资源局所查询的相关资料记载,估价对象1-5均已被重庆市南川区人民法院查封;据现场查勘,估价对象1-5均未发现租赁、抵押、地役、居住等他项权利限制。

## 五、价值时点

本次价值时点为现场查勘结束之日,即2022年8月10日;估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

## 六、价值类型

市场价值,即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、估价依据

### (一) 行为依据

《重庆市南川区人民法院司法评估委托书(稿)》(2022渝南川法委评字第80号)。

### (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46号,自2016年12月1日起施行);

2、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过,2021年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年9月1日起施行）；

6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第055号，1990年5月19日起施行）；

7、《重庆市南川区人民政府关于公布南川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（南川府发〔2022〕28号）；

8、《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，自2018年9月1日起施行）；

9、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）；

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）。

### （三）估价采用的技术规程

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/T50899-2013）；

3、13、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）。

4、本公司制定的相关估价规定。

#### (四) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《不动产权证书》（渝2021南川区不动产权第000865230号）；
- 2、《重庆市房产面积测算报告书（竣工）》房屋面积分户汇总表及附图页；
- 3、其他有关估价对象的资料。

(五) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的資料。

#### 八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

##### (一) 独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

##### (二) 合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

房地产估价应依据有关法律、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；估价对象所在地的地方性法规；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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提



进行评估。

### （三）替代性原则

要求评估价值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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

### （四）价值时点原则

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### （五）最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；估价对象1-5均为

成套住宅，周边同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象1-5均为住宅用房，可出租，但室内为清水，周边同类型房屋租赁案例包含室内装修及家具家电因素在内，需剥离室内装修及家具家电，客观收益较难获得，不宜采用收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；估价对象位于成熟城市区域，且均为普通住宅，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次估价均采用比较法。

## （二）估价方法的简介

1、定义：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### 2、公式：

比准价格=可比实例价格×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×权益状况调整系数×实物状况调整系数

## 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析估算，确定委估的房地产在价值时点即2022年8月10日的评估价值为：

估价总额：¥202.67万元




大写：人民币贰佰零贰万陆仟柒佰元整，详见下表：

估价结果明细表

序号	产权证号	坐落	用途	房屋结构	楼层(名义层)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	渝 2021 南川区不动产权第 000865230 号	南川区西城街道办事处翠堤路 7 号 17 幢 1-2-3	成套住宅	钢筋混凝土结构	2	85.9	5000	42.95
2		南川区西城街道办事处翠堤路 7 号 17 幢 1-3-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	85.9	5000	42.95
3		南川区西城街道办事处翠堤路 7 号 17 幢 1-3-3	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	85.9	5000	42.95
4		南川区西城街道办事处翠堤路 7 号 17 幢 2-2-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	2	72.09	5120	36.91
5		南川区西城街道办事处翠堤路 7 号 17 幢 2-3-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	3	72.09	5120	36.91
合 计						401.88	-	202.67

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卢军	5020210029		2022年9月6号
秦连善	5020070005		2022年9月6号

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年8月10日。

## 十三、估价作业期

2022年5月30日至2022年9月6号。

项目名称	房屋坐落	建筑面积	套内面积	房屋用途	抵押	限制类型	来文号	查封单位	产权类别	权利人	产权证号
奥园新红阳 公园壹号	南川区西城街道办事处翠 堤路7号17幢1-3-3	85.9	73.16	成套住宅	无	查封	(2022)渝0119 执保32号	重庆市南川区 人民法院	城镇房屋初 始登记	重庆 有限公司	渝(2021)南川区 不动产权第 000865230号
奥园新红阳 公园壹号	南川区西城街道办事处翠 堤路7号17幢1-3-1	85.9	73.16	成套住宅	无	查封	(2022)渝0119 执保32号	重庆市南川区 人民法院	城镇房屋初 始登记	重庆 有限公司	渝(2021)南川区 不动产权第 000865230号
奥园新红阳 公园壹号	南川区西城街道办事处翠 堤路7号17幢2-3-2	72.09	61.4	成套住宅	无	查封	(2022)渝0119 执保32号	重庆市南川区 人民法院	城镇房屋初 始登记	重庆 有限公司	渝(2021)南川区 不动产权第 000865230号
奥园新红阳 公园壹号	南川区西城街道办事处翠 堤路7号17幢1-2-3	85.9	73.16	成套住宅	无	查封	(2022)渝0119 执保32号	重庆市南川区 人民法院	城镇房屋初 始登记	重庆 有限公司	渝(2021)南川区 不动产权第 000865230号
奥园新红阳 公园壹号	南川区西城街道办事处翠 堤路7号17幢2-2-2	72.09	61.4	成套住宅	无	查封	(2022)渝0119 执保32号	重庆市南川区 人民法院	城镇房屋初 始登记	重庆 有限公司	渝(2021)南川区 不动产权第 000865230号





# 重庆市房产面积测算报告书

## (竣工)

宗地号：/

房屋名称：奥园新红阳公园壹号A区17号楼

房屋地址：南川区西城街道办事处永隆昌委7组

委托单位：重庆新红阳实业有限公司

重庆市南川区土地房屋测绘队

2013年01月14日

## 房屋面积分户汇总表

建筑物名称: 奥园新红阳公园壹号A区

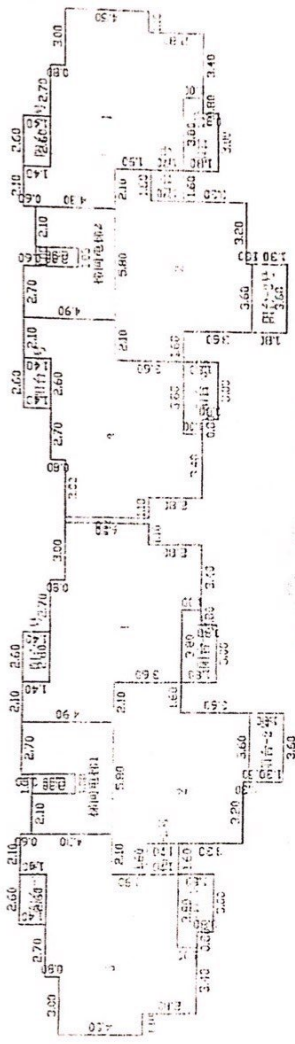
面积单位: 平方米

幢号	单元	楼层	房号	套内 面积	分摊 系数	分摊 面积	建筑 面积	户 型
第17	1	第1	1	73.16	0.174	12.74	85.90	1
第17	1	第1	2	30.48	0.174	5.31	35.79	1
第17	1	第1	3	73.16	0.174	12.74	85.90	1
第17	1	第2-7	1	73.16	0.174	12.74	85.90	6
第17	1	第2-7	2	61.40	0.174	10.69	72.09	6
第17	1	第2-7	3	73.16	0.174	12.74	85.90	6
第17	1	第8	1	70.06	0.174	12.20	82.26	1
第17	1	第8	2	58.16	0.174	10.12	68.28	1
第17	1	第8	3	70.06	0.174	12.20	82.26	1
第17	2	第1	1	73.16	0.174	12.74	85.90	1
第17	2	第1	2	30.48	0.174	5.31	35.79	1
第17	2	第1	3	73.16	0.174	12.74	85.90	1
第17	2	第2-7	1	73.16	0.174	12.74	85.90	6
第17	2	第2-7	2	61.40	0.174	10.69	72.09	6
第17	2	第2-7	3	73.16	0.174	12.74	85.90	6
第17	2	第8	1	70.06	0.174	12.20	82.26	1
第17	2	第8	2	58.16	0.174	10.12	68.28	1
第17	2	第8	3	70.06	0.174	12.20	82.26	1
合计				3247.80		564.66	3807.46	

计算者: 徐海刚

质检者: 徐海刚

检查者: 徐海刚



第17幢第2-7层平面图

长度单位：m

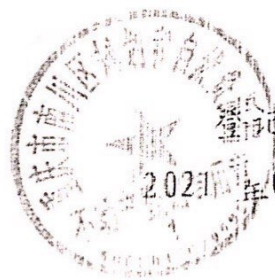
测绘单位：重庆市南川区土地房屋测绘队

附





根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2021年07月15日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50007880820



渝 ( 2021 ) 南川区 不动产权第 000865230 号

权利人 重庆 [REDACTED] 有限公司

共有情况 单独所有

坐落 南川区西城街道办事处翠堤路7号(奥园新红阳公园壹号A区)17幢

不动产单元号 500119 018007 GB00017 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

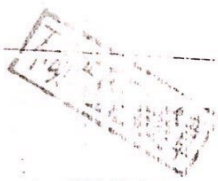
用途 城镇住宅用地/成套住宅

面积 共有宗地面积 58973 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 3807.46 m<sup>2</sup>

使用期限 国有建设用地使用权 2085年10月21日 止

权利其他状况

权利人证件号码: 营业执照: [REDACTED]  
房屋结构: 钢筋混凝土结构;  
专有建筑面积(套内面积): 3242.8平方米;  
所在楼层(名义层): 1-8层  
业务编号: 202107150290085



附页

单位: m<sup>2</sup>

房屋编号

F0002

建筑面积

807.16



图1 平面图



图2 平面图



图3 平面图

43

永隆山源城期

小

区

水

# 奥园新红阳公园壹号 (A区)

道

居

4号楼

14号楼 15号楼

3号楼

15号楼

2号楼

18号楼

委

26号楼

16号楼

17号楼

七

组

园

C

区