

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（渝）金友评估（2022）司字第1049号

估价项目名称：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1、重庆市江北区桂花街15号负2-186、重庆市江北区桂花街15号负3-443的成套住宅、停车用
房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市武隆区人民法院

房地产估价机构：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：罗秀梅（注册号：5020190034）

李建鹏（注册号：5020130022）

估价报告出具日期：2022年10月17日



致估价委托人函

重庆市武隆区人民法院：

受贵院的委托，本公司注册房地产估价师对贵院委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

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：坐落于重庆市江北区东升门路8号2幢43-1、重庆市江北区桂花街15号负2-186、重庆市江北区桂花街15号负3-443的成套住宅、停车用房地产；物业名称为寰宇天下天擎；建筑面积共计263.75平方米，分摊土地使用权面积均为未记载；估价对象1财产范围包括房屋及其占用范围内的国有土地使用权与公共配套设施、室内装饰装修、部分家电，不含非固着的家具等设备设施、相应的债权债务；估价对象2、3财产范围包括房屋及其占用范围内的国有土地使用权与公共配套设施，不含相应的债权债务。具体详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象	物业名称	坐落	证载用途	实际用途	分摊土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	证载权利人
1		重庆市江北区东升门路8号2幢43-1	成套住宅	成套住宅	未记载	204.49	170.34	陈
2	寰宇天下天擎	重庆市江北区桂花街15号负2-186	停车用房	停车用房	未记载	34.17	12.72	陈
3		重庆市江北区桂花街15号负3-443	停车用房	停车用房	未记载	25.09	9.9	陈
合计					-	263.75	192.96	-

家电清单

序号	名称	规格型号	品牌	单位	数量
1	西门子抽油烟机	—	西门子	台	1

2	西门子燃气灶	—	西门子	台	1
3	西门子消毒柜	—	西门子	台	1
4	索尼电视机	KD-65S8500D	索尼	台	1
5	热水器	L1PB25-VUWCN232/1-3H	德国威能	台	1
6	封闭容积式燃气热水器	RSTD115.12T	瑞美	台	1
合计				—	6

价值时点：2022年10月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	楼层	记载用途	建筑面积(m ²)	建筑面积单价(元/m ²)	车位单价(元/个)	评估价值(万元)
1	103房地证2014字第09547号	重庆市江北区东升门路8号2幢43-1	43层	成套住宅	204.49	23200	—	474.42
2	103房地证2014字第13990号	重庆市江北区桂花街15号负2-186	负2层	停车用房	34.17	—	240000	24
3	渝(2021)江北区不动产权第001417537号	重庆市江北区桂花街15号负3-443	负3层	停车用房	25.09	—	210000	21
合计					263.75	—	—	519.42

房地产及家电评估总值：521.86万元（人民币大写：伍佰贰拾壹万捌仟陆佰元整），

其中：

房地产评估总值：519.42万元（人民币大写：伍佰壹拾玖万肆仟贰佰元整），

家电评估总值：2.44万元（人民币大写：贰万肆仟肆佰元整）。

本次估价结果含室内装饰装修、部分家电，不含非固着的家具等设备设施，相应的债权债务，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示：

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效(2022年10月17日至2023

年10月16日)。

2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。

3. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、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, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估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。

8. 截至价值时点, 经估价人员向物管公司了解: 估价对象无欠缴的物业管理费; 由于条件限制, 注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电及其滞纳金的情况, 故本次估价假定估价对象不存在欠缴的税金、水、电等及其滞纳金。

9. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载, 估价对象1-3已被查封。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的, 故本次估价假设估价对象无查封事项。

10. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载, 估价对象1有抵押登记。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的, 故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

11. 本次家电的估价范围以《重庆市武隆区人民法院评估委托书》【(2022)渝0156执恢350号】记载的委托评估财产清单为准,估价人员进行了必要的查勘、核对。因受条件限制,无法对家电开机运行,估价人员对家电仅进行一般性查看。从外观看家电完整无破损,本次估价假设家电能够运行及正常使用,估价结果未考虑家电可能存在损坏等因素对其价值的影响。

12. 根据估价委托人提供的《重庆市武隆区人民法院司法评估移交登记表》记载,估价对象2、3由案外人占有使用,占有基础关系不明。经估价委托人确认,因其无法提供相关的租赁情况证明,不考虑其占有租赁情况对价值的影响。故本次估价假定估价对象不存在租赁权的限制。

此致

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:



二〇二二年十月十七日

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结果报告.....	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.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。
2. 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假设和限制条件的限制。
3. 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。
4. 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》、《房地产估价基本术语标准》等相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属书记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 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。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质改变。

8. 截至价值时点，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电及其滞纳金的情况，故本次估价假定估价对象不存在欠缴的税金、水、电及其滞纳金。

二、未定事项假设

估价对象 1-3 权属证书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，房屋建成年份为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象 1-3 已被查封。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无查封事项。

2. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象 1 有抵押登记。由于本次估价是为估价委托人司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

3. 根据估价委托人提供的《重庆市武隆区人民法院司法评估移交登记表》记载，估价对象 2、3 由案外人占有使用，占有基础关系不明，经估价委托人确认，因其无法提供相关的租赁情况证明，不考虑其占有租赁情况对价值的影响，故本次估价假定估价对象不存在租赁权的限制。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“重庆农村商业银行股份有限公司武隆支行申请执行陈文孝金融借款合同纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市武隆区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2022年10月17日至2023年10月16日），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

七、特殊事项说明

1. 本次估价结果含室内装饰装修、部分家电，不含非固着的家具等设备设施，相应的债权债务，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。

3. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

4. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、使用期限等使用范围使用评估报告，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。

5. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

9. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的, 没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

10. 本次家电的估价范围以《重庆市武隆区人民法院评估委托书》【(2022)渝 0156 执恢 350 号】记载的委托评估财产清单为准, 估价人员进行了必要的查勘、核对。因受条件限制, 无法对家电开机运行, 估价人员对家电仅进行一般性查看, 从外观看家电完整无破损, 本次估价假设家电能够运行及正常使用, 估价结果未考虑家电可能存在损坏等因素对其价值的影响。

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市武隆区人民法院
住所：重庆市武隆区巷口镇芙蓉中路 47 号
联系人：任云

二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司
住所：重庆市沙坪坝区渝碛路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层
法定代表人：黄夕兰
营业执照注册号：91500106X22017188U
机构类型：房地产评估机构
资质等级：一级
证书编号：渝房评备字（2022）第 1-004 号
有效期限：2022 年 7 月 4 日至 2025 年 7 月 3 日

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

本次估价对象有司法机关出具的委托书，估价对象具有司法拍卖的合法性。

（一）估价对象财产范围

各估价对象的具体财产范围如下:

估价对象	财产范围
1	财产范围包括房屋及其占用范围内的国有土地使用权与公共配套设施、室内装饰装修、部分家电, 不含非固着的家具等设备设施、相应的债权债务。
2、3	财产范围包括房屋及其占用范围内的国有土地使用权与公共配套设施, 不含相应的债权债务。

(二) 估价对象基本情况

各估价对象的基本情况如下表:

估价对象基本情况表

单位: 平方米

估价对象	物业名称	坐落	证载用途	实际用途	分摊土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	证载权利人
1	寰宇天下天擎	重庆市江北区东升门路8号2幢43-1	成套住宅	成套住宅	未记载	204.49	170.34	陈
2		重庆市江北区桂花街15号负2-186	停车用房	停车用房	未记载	34.17	12.72	陈
3		重庆市江北区桂花街15号负3-443	停车用房	停车用房	未记载	25.09	9.9	陈
合计					-	263.75	192.96	-

家电清单

序号	名称	规格型号	品牌	单位	数量	
1	西门子抽油烟机	-	西门子	台	1	
2	西门子燃气灶	-	西门子	台	1	
3	西门子消毒柜	-	西门子	台	1	
4	索尼电视机	KD-65S8500D	索尼	台	1	
5	热水器	L1PB25-VUWCN232/1-3H	德国威能	台	1	
6	封闭容积式燃气热水器	RSTD115-12T	瑞美	台	1	
合计					-	6

(三) 土地基本状况

各估价对象的土地基本情况如下表:

土地基本状况说明表

单位: 平方米

估价对象	土地面积	四至	形状	规划用途	土地使用期限	开发程度
------	------	----	----	------	--------	------

1	共有土地使用权面积 9349.3平方米。分摊国有土地使用权面积未记载	东至文星门街，南至东升门路，西至桂花街，北至道路	不规则多边形	城镇住宅用地	土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2057年10月16日，土地剩余使用年限为35.02年。	已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）
2、3				其他商服用地	土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2047年10月16日，土地剩余使用年限为25.02年。	

(四) 建筑物基本状况

各估价对象的建筑物基本情况如下表：

建筑物基本状况说明表

单位：平方米

项目	估价对象1	估价对象2	估价对象3
建筑面积	204.49	34.17	25.09
套内面积	170.34	12.72	9.9
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
建成时间及新旧程度	约建成于2013年，约八五成新		
外观	外墙为石材、防水涂料，外观成色较新		
设施设备	水、电、气、讯、消防、监控等设施齐备，配备6部电梯	安装有防火报警装置，消防栓、灭火器，消防通道畅通；覆盖无线通讯信号；设置道闸，实行24小监控；有照明设施及应急照明系统	
层高	约3米	约4米	约4米
空间和户型布局	3室2厅1厨3卫（平层），所在楼层为1层6户	矩形	矩形
特殊景观	看江	—	—
车位配比	—	车位需求量较大，车位配比比较高	
出入口数量	—	共1个出入口，临东升门路	
装饰装修	入户为防盗门，铝合金窗，客厅：地面铺地砖，墙面贴墙布及装饰墙，装饰吊顶，固定式鞋柜；卧室：套装木门，地面铺木地板，墙面贴墙布，装饰吊顶，嵌入式衣柜；厨房：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶刷白，固定式橱柜；卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶刷白，洗漱台，抽水马桶等。	地面为地坪漆，墙面及顶刷白	
使用、维护状况	权利人自住，维护保养状况较好，属完好房	由案外人使用，维护保养状况较好，属完好房	
楼栋位置	所在小区公共2幢楼，估价对象所在楼栋临路	—	—
朝向	客厅朝东南	—	—
总楼层及所在楼层	建筑物总楼层共49层（含地下3层），所在楼层位于第43层。	车库共3层，所在楼层位于负2层	车库共3层，所在楼层位于负3层

（五）权属登记情况

估价对象 1-3 均已办理了产权证，根据《不动产登记查询结果告知单》其具体产权证办理情况如下表：

估价对象权属登记情况表

估价对象	坐落	权利人	产权证类型	证号
1	重庆市江北区东升门路 8 号 2 幢 43-1	陈	《重庆市房地产权证》	103 房地证 2014 字第 09547 号
2	重庆市江北区桂花街 15 号负 2-186	陈	《重庆市房地产权证》	103 房地证 2014 字第 13990 号
3	重庆市江北区桂花街 15 号负 3-443	陈	《不动产权证书》	渝（2021）江北区不动产权第 001417537 号

1. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》显示：估价对象 1-3 已被查封；估价对象 1 有抵押登记，估价对象 2、3 无抵押权登记。

2. 截至价值时点，经估价人员向物管公司了解：估价对象无欠缴的物业管理费；由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电及其滞纳金的情况。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2022 年 10 月 9 日对估价对象进行了现场查勘，据《重庆市武隆区人民法院司法评估委托书》【（2022）渝 0156 执恢 350 号】未记载价值时点，经现场与估价委托人确定“价值时点为现场勘查日”，故确定现场勘查日为本报告价值时点即为 2022 年 10 月 9 日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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

合法原则是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

价值时点原则是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。

4. 替代原则

替代原则是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。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（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）状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

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，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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，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《关于修改〈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》的决定》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 32 号, 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<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>的决定》第三次修正)。

4. 《中华人民共和国民法典》(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)。

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号, 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国建筑法>等八部法律的决定》第二次修正)。

6. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 70 号, 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)。

7. 《中华人民共和国民事诉讼法》(中华人民共和国主席令第 59 号, 2021 年 12 月 24 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十二次会议《关于修改<中华人民共和国民事诉讼法>的决定》第四次修正)。

8. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号, 2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过)。

9. 《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)。

10. 《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)。

11. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

12. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令〔第五十一号〕)。

13. 《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令〔五十二号〕)。

14. 《中华人民共和国印花税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二

十九次会议通过)。

15. 国家及地方有关房地产估价相关的其他法律法规资料。

(二) 有关估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)。
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)。
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 重庆市武隆区人民法院司法评估委托书【(2022)渝0156执恢350号】。
2. 《不动产登记查询结果告知单》复印件。
3. 估价对象1的《重庆市房地产权证》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象照片。
2. 实地查勘记录。
3. 注册房地产估价师搜集到的资料。
4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

本次选用比较法进行估价。

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。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测

算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	楼层	证载用途	建筑面积(m ²)	建筑面积单价(元/m ²)	车位单价(元/个)	评估价值(万元)
1	103房地证2014字第09547号	重庆市江北区东升门路8号2幢43-1	43层	成套住宅	204.49	23200	—	474.42
2	103房地证2014字第13990号	重庆市江北区桂花街15号负2-186	负2层	停车用房	34.17	—	240000	24
3	渝(2021)江北区不动产权第001417537号	重庆市江北区桂花街15号负3-443	负3层	停车用房	25.09	—	210000	21
合计					263.75	—	—	519.42

房地产及家电评估总值：521.86万元(人民币大写：伍佰贰拾壹万捌仟陆佰元整)，

其中：

房地产评估总值：519.42万元(人民币大写：伍佰壹拾玖万肆仟贰佰元整)，

家电评估总值：2.44万元(人民币大写：贰万肆仟肆佰元整)。

本次估价结果室内装饰装修、部分家电，不含非固着的家具等设备设施，相应的债权债务，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗秀梅	5020190034		2022年10月17日
李建鹏	5020130022		2022年10月17日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年10月9日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年9月30日——2022年10月17日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二二年十月十七日



附 件

1. 重庆市武隆区人民法院司法评估委托书【(2022)渝0156执恢350号】
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现状照片
4. 《不动产登记查询结果告知单》复印件
5. 估价对象1的《重庆市房地产权证》复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象 1-3 现状照片 (陈文孝)



估价对象 1-3 小区入口现状



估价对象 1-3 所在楼幢外观现状



估价对象 1-3 所在楼幢号现状



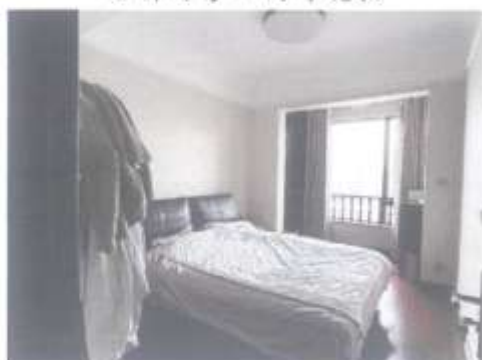
估价对象 1 入户门现状



估价对象 1 内部现状



估价对象 1 内部现状



估价对象 1 内部现状



估价对象 1 朝向、视野

估价对象 1-3 现状照片 (陈文孝)



估价对象 2、3 入口现状



估价对象 2 内部现状



估价对象 2 周边现状



估价对象 2 所在楼层现状



估价对象 3 内部现状



估价对象 3 周边现状



估价对象 3 所在楼层现状



估价对象 1-3 周边现状



31570

不动产登记查询结果告知单

申请人：重庆市武隆区人民法院

查询条件：不动产坐落：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1

根据申请人提供的查询条件，经查询，截至2022-09-01 11:34:29，重庆市江北区范围内房屋登记结果如下：

序号	自然状况	业务登记信息	权利人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1 建筑/套内面积(m ²)：204.79/170.34 权利性质：出让 登记用途：城镇住宅用地/成套住宅 土地使用权期限：2057-10-16止 不动产单元号：500105002001GB00020F00010246	业务编号：201403191020372 业务细类：商品房买卖 登记时间：2014-03-20	陈	103房地证2014字第09547号	居住权登记：无 抵押：有 查封或其他限制：有	已办证
附注：						

居住权登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	居住权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

抵押登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	抵押权人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1 不动产单元号：500105002001GB00020F00010246	业务编号：201403241020351 业务细类：土地房屋最高额抵押权（地房） 登记时间：2014-03-25	中信银行股份有限公司重庆分行	103房地证2014字第09547号	被担保主债权数额（最高债权数额），元	

查封和其他限制登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	来文单位	来文文号	备注
1	坐落：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1 不动产单元号：500105002001GB00020F00010246	业务编号：202203081020252 业务细类：查封登记（地房） 登记时间：2022-03-08	重庆市武隆区人民法院	(2022)渝0156执保41号	
2	坐落：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1 不动产单元号：500105002001GB00020F00010246	业务编号：202205091020118 业务细类：土地房屋查封登记（专网） 登记时间：2022-05-09	重庆市武隆区人民法院	(2022)渝0156执608号之一	
3	坐落：重庆市江北区东升门路8号2幢43-1 不动产单元号：500105002001GB00020F00010246	业务编号：202207261020329 业务细类：土地房屋查封登记（专网） 登记时间：2022-07-26	重庆市武隆区人民法院	(2022)渝0156执恢350号之二	

特别告知：

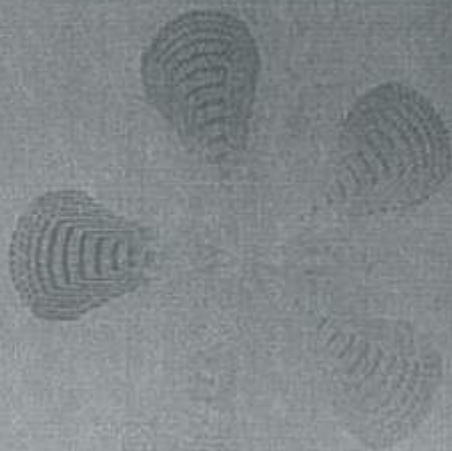
- 1、如对上述查询结果有异议，可向本查询机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、如已办理登记，则您提供的查询条件应与系统中记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
- 3、申请人对上述查询结果中涉及的国家秘密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。

房地证 2014 字第 03547 号
103

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



重庆市国土资源和房屋管理局



201403151020372

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 04128422

权利人	[REDACTED]		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	重庆市江北区东开们路8号2幢43-1		
房地籍号	JB00860200330190010300100460001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	总层数 43 幢层数 46
共有使用权面积	9349.3m ²	房屋建筑面积	204.79m ²
土地使用权终止日期	2057年10月16日	套内建筑面积	170.31m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201403100001



发证单位:

发证单位:

登记日期:

登记日期:

2014 年 3 月 10 日

年 月 日



31569

不动产登记查询结果告知单

申请人：重庆市武隆区人民法院

查询条件：不动产坐落：重庆市江北区桂花街15号负2-186

根据申请人提供的查询条件，经查询，截至2022-09-01 11:34:29，重庆市江北区范围内房屋登记结果如下：

序号	自然状况	业务登记信息	权利人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区桂花街15号负2-186 建筑/套内面积(m ²)：34.17/12.72 权利性质：出让 登记用途：其他商服用地/停车用房 土地使用权期限：2047-10-16止 不动产单元号：500105002001G800020F00010936	业务编号：201312311020395 业务细类：商品房买卖 登记时间：2014-04-08	陈	103房地证2014字第13990号	居住权登记：无 抵押：无 查封或其他限制：有	已办证
附注：						

居住权登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	居住权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

抵押登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	抵押权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

查封和其他限制登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	来文单位	来文文号	备注
1	坐落：重庆市江北区桂花街15号负2-186 不动产单元号：500105002001G800020F00010936	业务编号：202207261020329 业务细类：土地房屋查封登记(专网) 登记时间：2022-07-26	重庆市武隆区人民法院	(2022)渝0156执恢350号之二	

特别告知：

- 1、如对上述查询结果有异议，可向本查询机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、如已办理登记，则您提供的查询条件应与系统中记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
- 3、申请人对上述查询结果中涉及的国家秘密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。





不动产登记查询结果告知单

申请人：重庆市武隆区人民法院

查询条件：不动产坐落：重庆市江北区桂花街15号负3-443

根据申请人提供的查询条件，经查询，截至2022-09-01 11:34:29，重庆市江北区范围内房屋登记结果如下：

序号	自然状况	业务登记信息	权利人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区桂花街15号负3-443 建筑/套内面积(m ²)：25.09/9.90 权利性质：出让 登记用途：其他商服用地/停车用房 土地使用权期限：2047-10-16止 不动产单元号：500105002001G800020F00010743	业务编号：202111261020462 业务细类：商品房转移登记(网申) 登记时间：2021-11-26	陈	渝(2021)江北区不动产第001417537号	居住权登记：无 抵押：无 查封或其他限制：有	已办证
附注：						

居住权登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	居住权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

抵押登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	抵押权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

查封和其他限制登记信息如下：

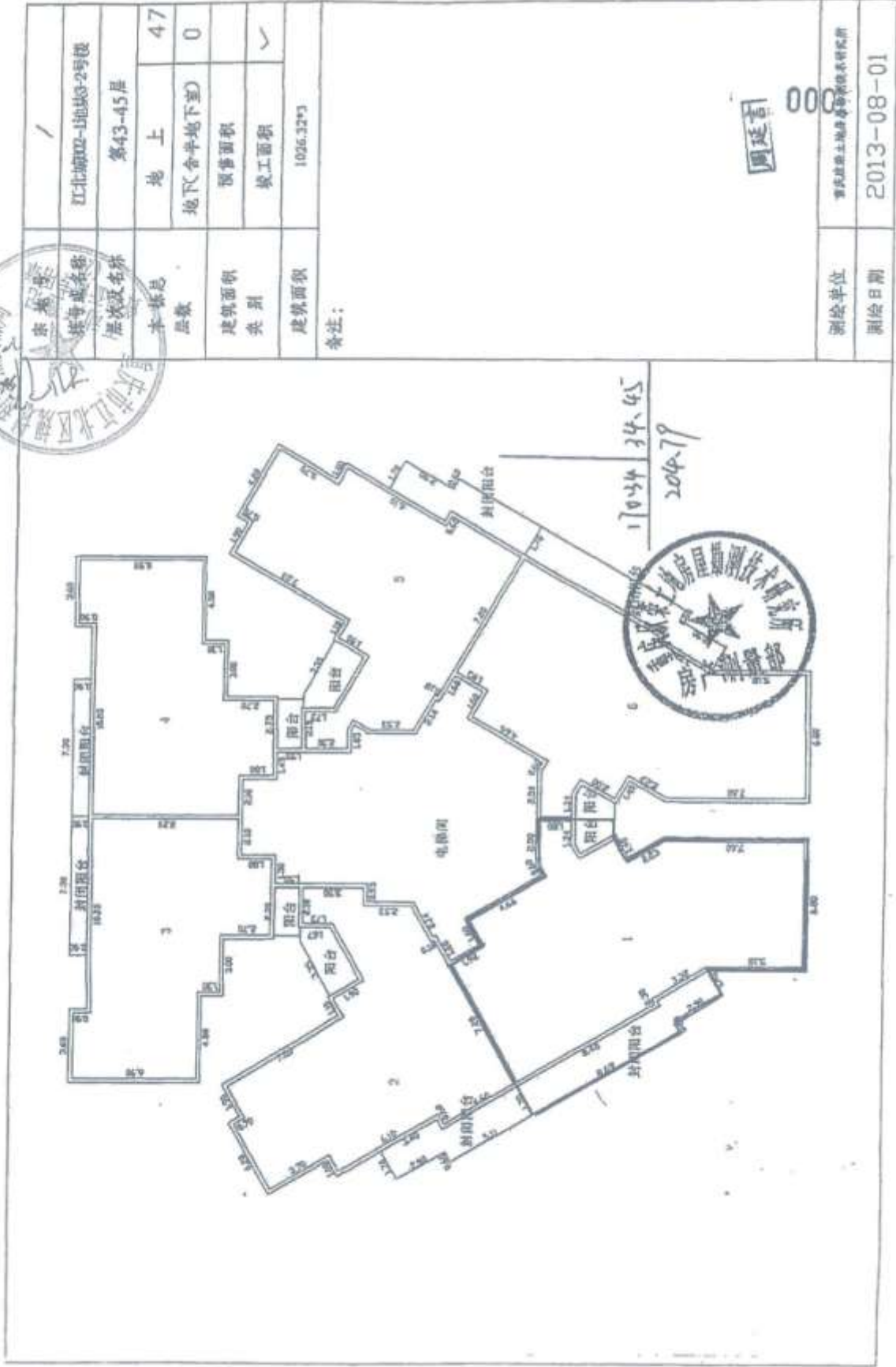
序号	坐落信息	业务登记信息	来文单位	来文文号	备注
1	坐落：重庆市江北区桂花街15号负3-443 不动产单元号：500105002001G800020F00010743	业务编号：202207261020329 业务细类：土地房屋查封登记(专网) 登记时间：2022-07-26	重庆市武隆区人民法院	(2022)渝0156执恢350号之二	

特别告知：

- 1、如对上述查询结果有异议，可向本查询机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、如已办理登记，则您提供的查询条件应与系统中记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
- 3、申请人对上述查询结果中涉及的国家秘密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



房屋建筑面积分层平面图



宗地号	/
楼号或名称	江北城02-1地块3-2号楼
层次及名称	第43-45层
本层总层数	47
建筑面积类别	地下(含半地下室)
	预售面积
	竣工面积
建筑面积	1026.32*3
备注:	

测绘单位	重庆国土资源与房屋测绘研究院
测绘日期	2013-08-01

000



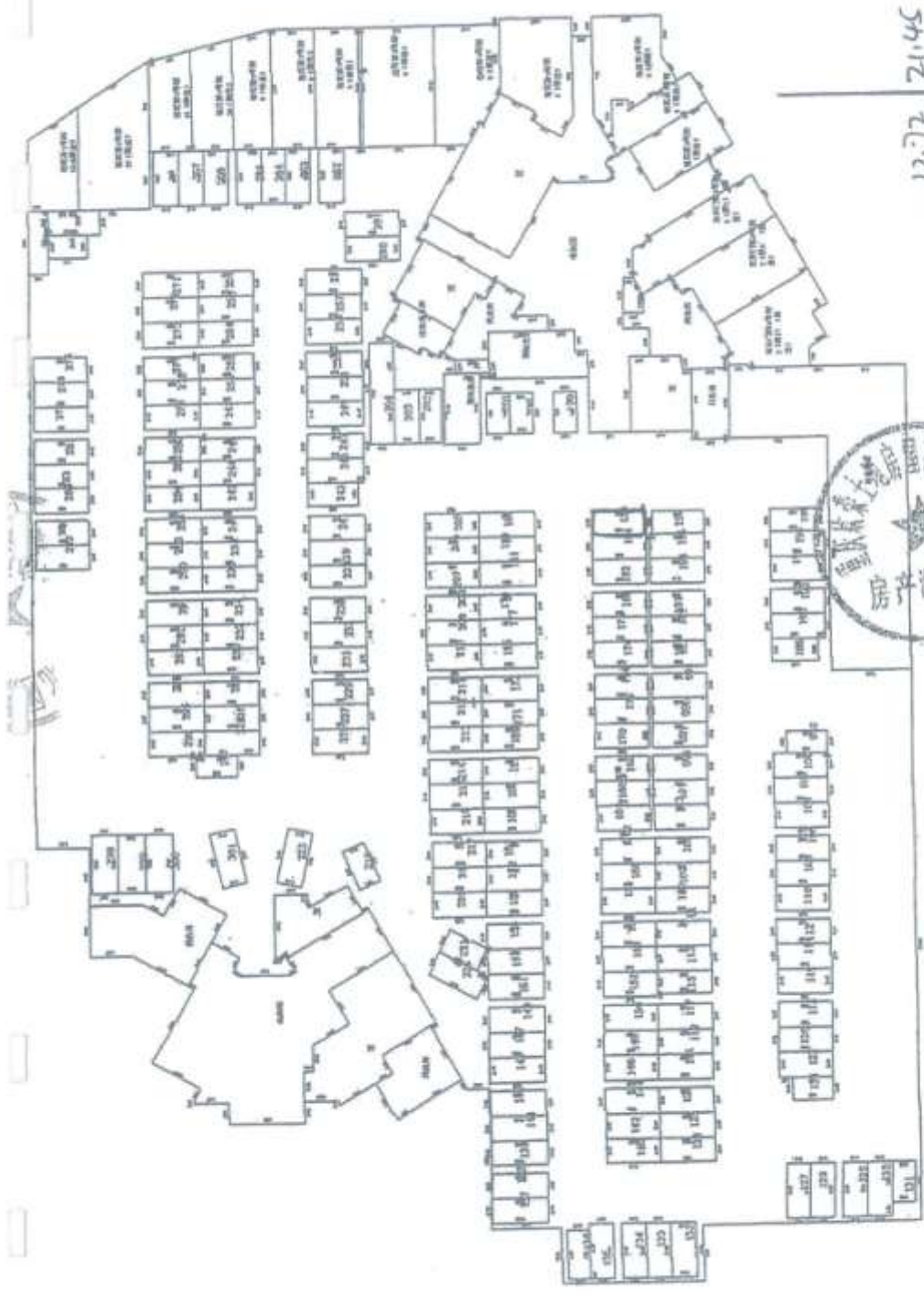
17034 34.45
204.79

张健

制图:

勒丈:

12.72 21.45
34.17



重庆市房屋勘测技术研究所

比例 1: M 建筑面积

测绘单位: 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所

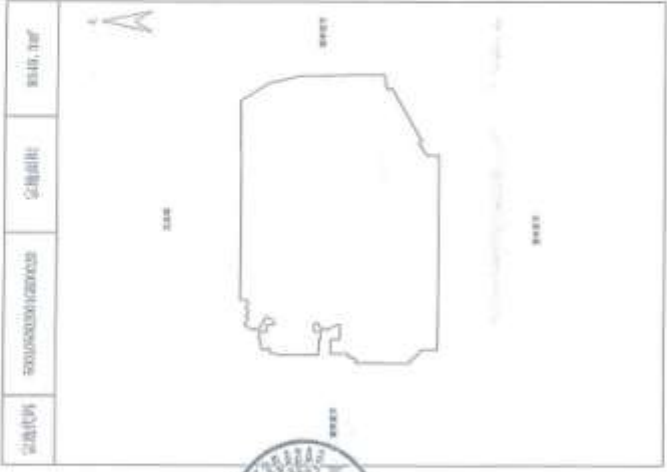
附

图

附圖頁

房屋編號 F00010743 建築面積 25.09

比例 1:100





营业执照

统一社会信用代码

91500106X222017188U

扫描二维码，了解更多
企业信息。



名称 重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄夕兰

经营范围

一般项目：从事房地产估价业务，全国范围内土地评估业务；除证券
评估业务以外的资产评估业务及资产评估咨询业务（凭相关资质证书
执业）；社会经济咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；社会稳定
风险评估；市场调查（不含涉外调查）（除依法须经批准的项目外，
凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年03月18日

营业期限 1999年03月18日至永久

住所 重庆市沙坪坝区渝碛路39号庆泰大厦8楼西半层



登记机关

2022年03月28日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人：黄夕兰
(执行事务合伙人)
住所：重庆市沙坪坝区渝碚路39号庆泰大厦8楼西半层
统一社会信用代码：91500106X22017188U
备案等级：一级
证书编号：渝房评备字(2022)1-004号
有效期限：2022年7月4日至2025年7月3日



2022年7月4日