

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市南岸区人民法院

单位地址：重庆市南岸区天文街道广福大道18号

联系人：曾法官

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住 所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023)63524171

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) 估价对象的财产范围

本报告估价范围为位于南岸区亚太路9号6幢17-11号的成套住宅房地产及室内不可移动装饰装修。房地产权利人，房屋建筑面积为49.14





平方米；室内不可移动装饰装修主要包含地面找平、地毯、地砖、乳胶漆、波浪型隔音棉、面砖、扣板吊顶、木套门、木门、双层玻璃门、塑钢门、射灯、洁具、蹲厕、排风扇等。

本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

1. 房地产基本状况

估价对象位于南岸区亚太路9号6幢17-11号，所在小区的物业名称为“融创玖玺国际”，权利人无房屋用途为成套住宅，结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为49.14平方米，套内建筑面积为38.58平方米。

2. 不可移动装饰装修基本状况

室内不可移动装饰装修主要包含地面找平、地毯、地砖、乳胶漆、波浪型隔音棉、双层玻璃隔墙、面砖、扣板吊顶、木套门、木门、双层玻璃门、塑钢门、射灯、洁具、蹲厕、排风扇等。

（三）土地基本状况

根据《不动产权证书》复印件等资料记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地座落	南岸区亚太路9号6幢
土地面积	共有宗地面积1111平方米
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
宗地四至	所在宗地东临其他建筑物，南临亚太路，西、北均临支路
形状及地形地势	共有宗地形状为较规则多边形，宗地内较平坦，但与相邻地块有一定落差
土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象

汇通



宗地开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路, 场地平整)及绿化配套、道路硬化
土地使用权终止日期	2055年12月08日

(四) 建筑物基本状况

根据《不动产权证书》复印件等资料记载, 结合评估专业人员实地查勘, 估价对象建筑物基本状况具体详见下表。

估价对象建筑物基本状况表

产权登记地址	南岸区亚太路9号6幢17-11号
查勘地址	同产权登记地址一致
小区名称	融创扶空国际
建筑面积	房屋建筑面积为49.14平方米, 套内建筑面积为38.58平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑物状况	所在建筑物共43层(地下共3层, 地上共40层), 估价对象位于名义层第17层
建筑物外观	建筑物外墙为全玻璃幕墙
层高	装修后室内层高为2.53米
空间布局	根据现场查勘, 估价对象室内用双层隔音玻璃、墙体等分割为3室1卫; 平层
朝向	朝西
利用现状	出租作办公用房使用
通风采光	通风采光条件良好
新旧程度	根据《工程竣工标志牌》, 估价对象竣工时间为2013年12月27日, 八至九成新
电梯配置和物业管理	4梯16户, 由融创物业进行管理
设施设备	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施; 但估价对象室内不通天然气, 未见气表。
室内装修状况	估价对象与相邻房屋打通使用, 入户门位于南岸区亚太路9号6幢17-12号, 入户门为玻璃门。室内用双层隔音玻璃、墙体等分割为3室1卫, 办公区域地面铺地毯, 墙面部分为玻璃, 部分刷涂料, 部分贴有波浪形隔音棉, 顶棚吊顶后刷涂料; 卫生间地面铺地砖, 墙面贴瓷片至顶, 顶棚吊顶后刷涂料。
维护保养状况	维护保养状况较好

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象产权登记状况

根据《不动产权证书》复印件等资料记载, 估价对象产权登记详细信息





如下:

估价对象产权登记信息表

权证号	渝(2017)南岸区不动产权第000475087号
权利人	
共有情况	单独所有
坐落	南岸区亚太路9号6幢17-11号
不动产单元号	500108 101001 GB00870 F00010215
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积为1111 m ² /房屋建筑面积49.14 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2055年12月08日止
权利其他状况	张孝琼身份证: 510802196603229108 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 38.58平方米 所在楼层(名义层): 17层 业务编号: 201705221030483
附记	抵押权人: 广发银行股份有限公司重庆分行 受理编号: 201705231031120 贷款金额46万

2.他项权利设立状况

根据《不动产登记查询结果告知单》复印件等资料记载,估价对象于价值时点已设立抵押登记。

3.出租或占有情况

评估专业人员实地查勘时,估价对象已出租作办公用房使用。

4.其他特殊情况

根据《不动产登记查询结果告知单》复印件记载,估价对象存在查封登记。

(六)估价对象区位状况

根据《不动产权证书》复印件记载,结合评估专业人员实地查勘,估价对象区位状况如下:

汇通

地址:重庆市北部新区星光五路8号

电话:023-63524171

第15页



1.位置条件: 估价对象位于南岸区亚太路9号6幢17-11号,所在小区名称为“融创玖玺国际”,位于重庆国际会议展览中心北侧,重庆市游乐园南侧;距离轨道交通3号线“工贸”站约600米;估价对象位于所在建筑物名义层第17层,朝向西。

2.交通条件: 估价对象所在区域分布有江南大道、南滨路、亚太路、南铜路等主次干道,路网密度较好,通达能力较好。估价对象距离“会展中心”公交站约300米,区域内有115路、121路、0321路、321路、322路、361路、372路、382路、382路区间、398路等多路公交车经过或停靠;区域内有轨道交通3号线“工贸”站。区域基本无交通管制;估价对象所在的小区有地面停车位和地下停车库。

3.外部配套设施: 估价对象所在区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路,基础设施完备;公共服务设施完善,附近有亚太商谷幼儿园、天台岗融创小学、南坪实验小学(正街校区)、重庆市南岸区中医院、家乐福超市、重庆凯宾斯基酒店、重庆国际会议展览中心、广东南粤银行、重庆三峡银行、中国工商银行、上海浦东发展银行等单位和商业服务网点。

4.环境状况: 估价对象所在区域为市政绿化,自然环境一般,卫生状况较好;估价对象建筑物为普通商住区,人文环境较好,治安状况较好;临重庆市游乐园。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》((2022)渝0108执4630号)未约定价值时点,评估专业人员于2022年9月13日对估价对象进行了实地查勘,为保证价值时点与实地查勘时估价对象状况的一致性,本次估价确定以实地查勘之日为价值时点,故本次估价价值时点为2022年9月13日。





1. 房地产 (设定为清水)

计算公式为: 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

具体操作步骤: 搜集交易实例; 选取可比实例; 建立比较基础; 进行交易情况修正; 进行市场状况调整; 进行房地产状况调整; 计算比较价值。

2. 室内不可移动装饰装修

计算公式为: 评估结果 = 重置成本 × 成新率

十、估价结果

评估专业人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在满足估价的假设和限制条件的基础上, 对影响估价对象价值因素进行综合分析, 确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 13 日的市场价格为 ¥57.733 万元 (大写金额: 人民币伍拾柒万柒仟叁佰叁拾元整)。

1. 房地产 (设定为清水) 估价结果为: ¥54.25 万元 (大写金额: 人民币伍拾肆万贰仟伍佰元整), 详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价 (万元)		54.25
	单价 (元/平方米)		11040
评估价值	总价 (万元)		54.25
	单价 (元/平方米)		11040

2. 室内不可移动装饰装修估价结果为: ¥3.483 万元 (大写金额: 人民币叁万肆仟捌佰叁拾元整)。



37 00003

渝 (2017) 南岸区 不动产权第 000475087 号

权利人	
共有情况	单独所有
坐落	南岸区亚太路9号6幢17-11号
不动产单元号	500108 101001 GB00870 F00010215
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)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 1111 m ² /房屋建筑面积 49.14 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2055年12月08日 止
权利其他状况	<p>房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积(套内面积): 38.58平方米; 所在楼层(名义层): 17层 业务编号: 201705221030483</p>

房屋状况

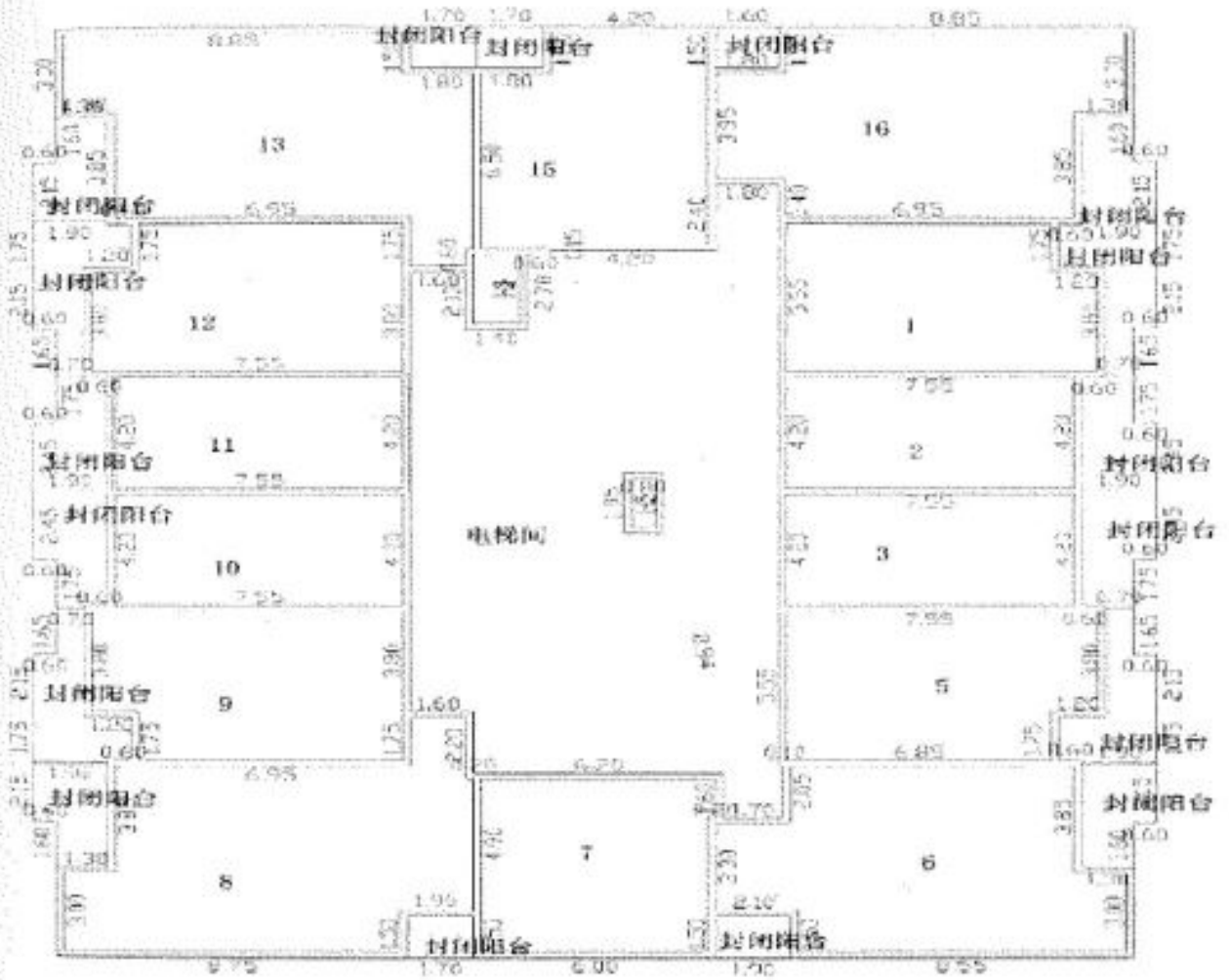
房屋

房屋

房产分户图

比例: 1:100

宗地代码	5001081010016B00870	结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	38.58
幢号	F0001	总层数		分摊建筑面积	10.56
户号	0215	所在名义层	17	建筑面积	49.14



南岸区亚太路9号融创玖棠台第6幢第13-19层平面图

制图日期: 2018年9月14日

重庆市南岸不动产登记中心



扫描全能王 创建