

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市南岸区人民法院

住所：重庆市南岸区天文街道广福大道 18 号

联系人：刘芳芳

联系电话：(023) 65589277

### 二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

统一社会信用代码：915001036608722425

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2022）2-023 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

### 三、估价目的

因估价委托人执行“

要司法拍卖涉案房屋，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。

### 四、估价对象

、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属

位于

建筑面

积 6.48 平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅用房；包括国有土地使用权、房屋所有、  
房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修，不包括可



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

权属状况：

据估价委托人提供的《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》【106字第231030650号】、《不动产登记证明》【渝（2018）南岸区不动产证明第000426506号】、《重庆市商品房买卖合同》【合同编号：CQ-106-01610918】复印件显示，估价对象权属状况如下表：

估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权属状况	坐落	重庆市南岸区望丰路12号9幢16-4
	证书编号	—
	房屋所有权人	—
	房屋用途	成套住宅
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建筑面积	106.48平方米
	套内面积	85.36平方米
	他项权利	至价值时点，估价对象存在抵押他项权利登记；且有查封
	出租或占用情况	空置
	其他特殊情况	无
土地权属状况	证书编号	—
	土地所有者	国家
	土地使用者	—
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	共有使用权面积	48,750.00平方米
	分摊使用权面积	—
	使用权终止日期	2065年12月30日
	他项权利	至价值时点，估价对象存在抵押他项权利登记；且有查封
	土地使用管制	无
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》【渝（2018）南岸区不动产证明第000426506



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



额为 628,000.00 元；估价对象现已被重庆市南岸区人民法院查封。

实物状况：

介对象实物状况具体详见下表：

估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑物状况	建筑物名称	恒大·滨河左岸9幢
	建筑面积	106.48 平方米
	用途	成套住宅
	所在楼层/总楼层	名义层第 16 层，物理层第 20 层/共 37 层（地上 33 层，地下 4 层）
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	通水、电、气、讯、电梯等
	物业管理	一般
	层高	标准
	空间布局	三室两厅一卫
	建成时间	2020 年
	装饰装修	大楼外墙下部贴装饰石材、上部刷防水涂料；入户安装防盗门、塑钢窗；室内客厅地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；阳台地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆
使用及维护状况	一般	
完损状况	完好房	
土地状况	土地名称	重庆市南岸区望丰路 12 号
	共有使用权面积	48,750.00 平方米
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	东、西、北均至其他项目用地，南至道路
	土地形状	不规则多边形
	地形地势	较平坦
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整

环境状况：

价对象周边人、车流量较小，商业繁华度较低，附近有长生桥镇第三小学校、江南水岸南岸区妇幼保健院(长生分院)、鲜惠超市、左岸生活超市、中国建设银行(重庆南岸长



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

桥支行)等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备,周边环境、绿化景观一般,空气质量一般。估价对象所在恒大·滨河左岸小区片区距重庆江北国际机场约32.6公里,距重庆北站约20.9公里,距江南交通换乘枢纽站约4.8公里;估价对象距轨道交通6号线刘家坪站约4.3公里,紧邻望丰路公交站,有3101路公交车在此停靠,交通便捷度一般。

## 五、价值时点

根据本次估价目的,价值时点设定为现场勘查日,即2022年9月7日。

## 六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值,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、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定,遵循估价行业公认的估价工作原则,并遵守国家秘密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则:

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上,实事求是、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

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指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






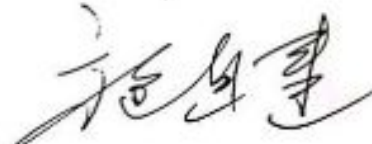
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		10,630.00
	总价 (万元)		113.19
评估价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		106.48
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		10,630.00
	总价 (万元)		113.19

大写人民币：壹佰壹拾叁万壹仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈羽	5020180033		2022年9月15日
施通建	5020070025		2022年9月15日

十二、实地查勘期

本次估价自2022年9月7日进入估价对象现场，至2022年9月7日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2022年8月29日至2022年9月15日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十五日





