

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市南岸区人民法院

承办人：李东旭

联系电话：16623666303

二、房地产估价机构

名称：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2021）2-006号

有效期限：2021年5月28日至2024年5月27日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码：91500107768895091P

联系人：欧建华

联系电话：（023）86109769 传 真：（023）86109765

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）估价范围

本次估价对象为，位于重庆市南岸区白鹤路105号9幢1层5号（建筑面积107.38平方米，套内面积90.2平方米）及其分摊土地使用权



的成套住宅房地产，包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修、室内家具家电及为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，不包含债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

估价对象房地产一览表

| 权属证书证号 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积(m ²) | 套内面积(m ²) | 土地用途 | 土地性质 |
|---------------------------|-----|---------------------|------|-----------------------|-----------------------|--------|------|
| 渝(2020)南岸区不动产权第000860266号 | | 重庆市南岸区白鹤路105号9幢1层5号 | 成套住宅 | 107.38 | 90.20 | 城镇住宅用地 | 出让 |

估价对象室内家具家电一览表

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 |
|----|------|-----------------------|------|------|----|
| 1 | 床 | \ | \ | 张 | 1 |
| 2 | 床 | \ | \ | 张 | 1 |
| 3 | 空调 | KF-23GW/UQ | 科龙 | 台 | 1 |
| 4 | 空调 | KFR-35GW/K(35513)B-N4 | 格力 | 台 | 1 |
| 5 | 餐桌 | \ | \ | 套 | 1 |
| 6 | 洗衣机 | XQB70-S828 | 海尔 | 台 | 1 |
| 7 | 沙发 | \ | \ | 套 | 1 |
| 8 | 空调柜机 | KFR-50LW/G411 | 格力 | 台 | 1 |
| 9 | 热水器 | JSD20-T10SF | 年代 | 台 | 1 |
| 10 | 冰箱 | BCD-550WF | 海尔 | 台 | 1 |
| 11 | 抽油烟机 | CXW-230-900S3 | 帕佳图 | 台 | 1 |
| 12 | 燃气灶 | \ | 华太 | 个 | 1 |

(二) 估价对象区位状况

1. 位置状况

估价对象位于重庆市南岸区白鹤路105号9幢1层5号，所在小区为“春风绿苑”，小区位于金山路小学东南侧约100米，估价对象所在楼幢共30层，位于第1层，客厅朝北，位置状况较好。

2. 交通状况

估价对象位于重庆市南岸区白鹤路105号9幢1层5号，所在小区临海峡路、白鹤路，海峡路为双向六车道，白鹤路为双向四车道，均无交通管制，估价对象设有地下停车场，车位基本能满足需求，停车便捷度一般；



估价对象小区距轨道交通环线南湖站约 450 米，距春风绿苑公交站约 150 米，距金山路中段公交站约 320 米，有 353 路、354 路、356 路、357 路、365 路、452 路、464 路等多路公交车经过该区域，交通状况较好。

3. 外部配套设施

(1) 基础设施

估价对象位于重庆市南岸区白鹤路105号，属南岸区，该区域内通上水、下水、路、电、气、通讯等，基础设施完善，保证率高。

(2) 公共配套设施

估价对象周边有春风幼儿园、一帆幼儿园、金山路小学、青龙路小学、珊瑚实验小学、重庆南坪中学；南岸区人民医院、重庆市第六人民医院；麦德龙(南岸商场)、中百超市(青龙路店)；南坪万达广场、协信星光时代广场、CITY城市广场等综合商业体；中国农业银行(重庆南岸白鹤路支行)、中国建设银行(重庆南坪支行金子村支行)、中国工商银行(重庆白鹤路支行)等金融服务网点，区域内生活及公共配套设施完善度较高。

4. 周边环境状况

估价对象位于南岸区白鹤路105号9幢1层5号，周边有电建小区、金山花园、翠堤春晓、万寿花园、东海·金港湾、中冶林荫大道等住宅小区，主要以常住人口为主，治安环境较好，卫生状况较好，区域居住环境较好，绿化率一般，无特殊性景观，人文环境及自然环境一般。

(三) 估价对象实物状况

1. 建筑物状况

(1) 估价对象所在小区及所在楼幢概况

估价对象所在小区为“春风绿苑”，建成时间约为 2003 年，小区内共 9 幢建筑物，有普通物管，维护状况较好，可满足正常的使用需求。估价对象所在楼幢外墙贴外墙砖，为普通外观。

(2) 估价对象内部状况，具体详见下表：

| | |
|-----------|--|
| 坐落 | 重庆市南岸区白鹤路 105 号 9 幢 1 层 5 号 |
| 权属证书证号 | 渝 (2020) 南岸区不动产权第 000860266 号 |
| 建筑面积/套内面积 | 107.38 m ² /90.2 m ² |
| 建成年份 | 约 2003 年 |
| 成新度 | 七成新 |
| 房屋用途 | 成套住宅 |
| 所在楼层/总楼层 | 第 1、2 层/共 30 层 |



| | |
|--------|--|
| 层高 | 约 3m |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 空间布局 | 布局较方正，采光和通风条件一般 |
| 景观 | 朝中庭花园 |
| 电梯情况 | 有电梯（三部八户） |
| 装饰装修 | 入户门为防盗门，室内套装木门，塑钢窗；客厅地面部分贴地板砖，部分铺木地板，顶棚为造型吊顶，墙面刷涂料；卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，顶棚刷涂料；厨卫地面贴地板砖，墙面贴瓷砖至顶，顶棚为扣板吊顶；室内另有洗手台、马桶、浴缸、定制橱柜及洗菜池。 |
| 内部设备设施 | 上水、下水、电、气、闭路、通讯、宽带、消防等基础设施较齐全。 |
| 使用状况 | 截止价值时点，空置中。 |
| 维修保养情况 | 一般 |
| 物业管理 | 有普通物管 |

2. 土地使用权状况

| | |
|-----------|--|
| 坐落 | 重庆市南岸区白鹤路 105 号 |
| 权属证书证号 | 渝（2020）南岸区不动产权第 000860266 号 |
| 土地使用权人 | |
| 使用权类型 | 出让 |
| 土地使用权终止日期 | 2071 年 09 月 14 日 |
| 土地剩余年限 | 49.14 年 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地使用权面积 | 未记载 |
| 共有宗地面积 | 29665 m ² |
| 土地利用状况 | 地上已建成“春风绿苑”小区 |
| 四至 | 北至海峡路，南至白鹤路，西、东均至其他国有用地 |
| 形状 | 矩形 |
| 地形地势地质 | 平坦，无不良地质构造 |
| 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 |

（四）估价对象权益状况

估价对象权益状况表

| | |
|--------|-----------------------------|
| 权属证书证号 | 渝（2020）南岸区不动产权第 000860266 号 |
| 权利人 | |



| | |
|--------|--|
| 产权状况 | 估价对象在价值时点已办理《不动产权证书》（渝（2020）南岸区不动产权第000860266号），产权完整；估价对象房屋所有权与土地使用权的权利人均为：，权利主体一致，权属清晰，无争议；估价对象所分摊的土地使用权属国家所有，使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地。 |
| 其他权利情况 | 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件显示，截止价值时点，估价对象设有抵押且被人民法院查封。 |

五、价值时点

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727号]未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)的规定,人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。我公司于2022年7月26日完成现场查勘,故本次价值时点为2022年7月26日。

六、价值类型

本次评估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

本次估价遵循的房地产估价原则有:

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指



值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点的市场价值为：¥109.14万元，人民币大写：壹佰零玖万壹仟肆佰元整（详见下表）。其中：

（一）房地产评估单价10080元/m²，房地产评估总价：108.24万元；具体情况见房地产估价结果一览表。

房地产估价结果一览表

| 项目 | 权属登记证书号 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|-----|---------------------------|-----|---------------------|------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 房地产 | 渝(2020)南岸区不动产权第000860266号 | | 重庆市南岸区白鹤路105号9幢1层5号 | 成套住宅 | 107.38 | 10080 | 108.24 |
| 小计 | | | | | 107.38 | -- | 108.24 |

（二）室内家具家电评估总价：0.90万元，具体情况见家具家电估价结果一览表。

家具家电估价结果一览表

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 评估值 | 备注 |
|----|------|-----------------------|------|------|----|------------------|-------|
| 1 | 床 | \ | \ | 张 | 1 | 1,120.00 | 2米 |
| 2 | 床 | \ | \ | 张 | 1 | 640.00 | 1.5米 |
| 3 | 空调 | KF-23GW/UQ | 科龙 | 台 | 1 | 420.00 | \ |
| 4 | 空调 | KFR-35GW/K(35513)B-N4 | 格力 | 台 | 1 | 670.00 | \ |
| 5 | 餐桌 | \ | \ | 套 | 1 | 680.00 | 含6把椅子 |
| 6 | 洗衣机 | XQB70-S828 | 海尔 | 台 | 1 | 260.00 | \ |
| 7 | 沙发 | \ | \ | 套 | 1 | 1,490.00 | \ |
| 8 | 空调柜机 | KFR-50LW/G411 | 格力 | 台 | 1 | 1,320.00 | \ |
| 9 | 热水器 | JSD20-T10SF | 年代 | 台 | 1 | 480.00 | 1.5米 |
| 10 | 冰箱 | BCD-550WF | 海尔 | 台 | 1 | 1,500.00 | \ |
| 11 | 抽油烟机 | CXW-230-900S3 | 帕佳图 | 台 | 1 | 200.00 | \ |
| 12 | 燃气灶 | \ | 华大 | 个 | 1 | 250.00 | \ |
| 小计 | | | | | 12 | 9,000.00 (保留至百位) | \ |



2020) 南岸区 不动产权第 000860266 号

单独所有

南岸区白鹤路105号9幢1层5号

S00108 101002 GB00650 F00010004

国有建设用地使用权/房屋所有权

出让

城镇住宅用地/成套住宅

共有宗地面积 29665 m²/房屋建筑面积 107.38 m²

国有建设用地使用权 2071年09月14日 止

房屋结构:

钢筋混凝土结构, 专有建筑面积(套内面积):

90.2平方米, 所在楼层(名义层): 1、2层;

业务编号: 202008271030580

南岸区不动产登记中心
[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

