

# 估价结果报告

## 一、估价委托人及房地产权利人

1. 估价委托人：重庆市永川区人民法院

承办法官：朱

联系电话：023-49

2. 房地产权利人

名称：人

身份证：5102

## 二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地址：重庆市渝北区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字（2018）第 1-008 号

法定代表人：邢 洁

联系电话：（023）63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效期：2018 年 9 月 14 日至 2021 年 9 月 13 日

## 三、估价目的

根据《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝 0118 执恢 310 号），本次估价目的是因执行“恒丰银行股份有限公司重庆永川支行与周兰金融借款合同纠纷一案”需要，对产权属于周兰位于永川市科园

路73号的住宅用房(含室内装饰装修)及家具家电市场价值进行估价,为重庆市永川区人民法院执行案件提供房地产市场价格参考。

#### 四、估价对象

##### (一) 房地产实物状况

##### 1. 估价对象范围

估价对象为周<sup>〃</sup>位于永川市科园路73号的重庆农副产品批发市场2#商住楼内的住宅用房一套,建筑面积为149.89平方米、分摊出让土地使用权面积21.40m<sup>2</sup>。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊住宅用地使用权、室内装修)及家具家电,不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 建筑物实物状况

估价对象为住宅用房,位于永川市科园路73号,为重庆永川农副产品批发市场2#商住楼内的一套住宅,建筑物约建成于2000年,房屋结构为混合结构,外墙刷白,有1个楼梯。建筑物共8层,估价对象位于第5层(实际为平大楼院坝第3层、平市场内道路第5层),层高约3米,户型为四室二厅一厨二卫。室内装修如下:入户为防盗门,室内为套装木门,窗户为塑钢窗。室内地面为地砖,内墙刷乳胶漆,天棚吊顶。

估价对象所在建筑物约6成新,维护保养状况一般,外墙承重结构未出现不均匀沉降,外墙漆有部分脱落、其他房屋结构构件完好,入户门无损坏变形,室内部分窗户有损坏、内墙面有少量水渍痕迹,房屋状况一般。

建筑物实物状况对房地产价值的影响分析:估价对象为混合结构,成新率一般,其外观一般,层高适中,建筑面积较大,设备设施齐全,室内空间布局合理,维护情况一般,各方面基本满足其住宅用途需求。



室内家具为三张木床、主卧木柜，经现场查勘，外观基本完好；室内家电为海尔柜机空调（含外机），经现场查勘，外观基本完好，但比较陈旧，由于室内断电无法开机检测。

## （2）土地实物状况

估价对象位于永川市科园路73号，土地用途为城镇单一住宅用地，土地级别为4级，所在宗地四至为：东临过道、南临街道、西临过道、北临街道，土地形状为规则四边形。宗地地势较为平坦，坡度为5-10°。权属性质为国有，使用权类型为出让，用途为城镇单一住宅用地，共有使用权面积5096平方米，土地使用权面积21.40平方米，土地使用权终止日期为2068年12月30日。

估价对象所在各项基础配套设施齐全，基础设施宗地外达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内达到“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

## （二）估价对象权益状况

### 1. 土地权益状况

估价对象所占用土地的所有权属于国家所有，根据估价委托人提供的《房地产权证》（证号：永川市房地证2005字第H16859号）记载，土地使用权人为周兰，坐落于永川市科园路73号，房地籍号未记载，权证颁发日期为2005年8月16日，土地用途为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，分摊土地使用权面积为21.4平方米，土地使用权终止日期为2068年12月30日。

### 2. 房屋所有权

根据估价委托人提供的《房地产权证》（证号：永川市房地证2005字第H16859号）记载，估价对象权利人为周兰，坐落于永川市科园路73号，

房地籍号未记载,混合结构,位于第5层,建筑面积149.89平方米,套内面积133.77平方米。

### 3. 他项权利情况

(1) 至价值时点,估价对象已抵押、查封,抵押贷款金额为27万元,抵押权人为恒丰银行股份有限公司重庆永川支行,抵押设定日期为2012年7月19日至2017年7月12日,本次估价目的是为重庆市永川区人民法院执行案件提供市场价格参考,故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(2) 其他权益情况:经估价师现场查勘及查阅委托方提供的相关资料,未见估价对象存在拖欠税费、土地使用管制、共有等情况。

估价对象权利状况对房地产价值的影响分析:估价对象权属清晰,为权利人单独所有,土地剩余使用年限较长,证载用途与实际用途一致,对房地产价值有利;截止价值时点,虽然存在抵押、查封情况,但在本次估价目的下可不考虑抵押、查封对房地产市场价值的影响。

### (三) 估价对象周边环境状况

#### 1、区位状况描述

位置状况:估价对象位于永川市科园路73号,所在大楼为重庆农副产品批发市场2#商住楼,临市场内道路,估价对象位于第5层,距渝西广场商业中心约1.5公里,距离永川火车站约1公里,大区域位置条件一般。

商业繁华状况及宜居条件:估价对象位于永川市科园路73号,原永川川东农贸市场内,由于川东农贸市场整体搬迁至永川吉之汇农贸市场,至使得估价对象所在区域整体商业繁华度一般,估价对象所在区域有南方花园、威尼斯蓝湾、诗韵兰庭等住宅小区,故估价对象目前实际用途为住宅用房符合区位条件。



配套设施状况：估价对象位于永川市科园路73号，为重庆农副产品批发市场2#商住楼，附近有小桥子菜市场、永川客运中心、永川火车站等配套设施，已实现六通一平（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整），供水保证度和供电保证度均达到90%以上。

交通状况：距川东农贸市场公交站约200米，有永川108路、202路、205路等公交线路停靠，距离永川火车站和永川客运中心约1公里，交通便捷度较高，周边有地上划线停车位和地下停车场，无交通管制。

环境状况：估价对象位于原川东农贸市场内，绿化环境一般，人文环境一般，治安条件较好，但紧邻科园路，故有一定的噪音污染。

## 2、区位状况优劣分析

估价对象位置状况一般，交通条件较便捷，周边配套设施较齐全，环境状况一般，各项公共设施能够满足住宅用途的需要，区位状况对房地产价值无不利影响。

## 五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2020年8月13日，本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

## 六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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。

的方法。计算公式如下：

计算公式：

$$P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

$X_i$ —第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

## (二) 室内部分家具、家电

室内家具、家电缺乏正常的维护，且购买多年，仅能通过二手市场调查到类似资产的成交案例，宜采用比较法进行评估。

## 十、估价结果

我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，确定估价对象在估价时点 2020 年 8 月 13 日的估价结果如下：

评估建筑面积：149.89 平方米

评估总价：40.12 万元

人民币大写金额：肆拾万壹仟贰佰元整

详见《评估结果一览表》和《家具、家电评估结果明细表》

### 评估结果一览表

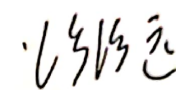
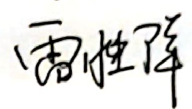
估价对象	位置	权利人	房屋用途	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
1	永川市科园路 73 号	周兰	成套住宅	149.89	2670	40.02	含装修价值
			家具家电	—	—	0.10	详见《家具、家电评估结果明细表》
合计	—	—	—	—	—	40.12	—



家具、家电评估结果明细表

序号	名称	生产厂家	规格型号	单位	数量	评估价值(元)	备注
1	次卧木床	---	1.4*2*0.35	张	1	150	
2	次卧木床	---	1.5*2*0.4	张	1	150	
3	主卧木床	---	1.8*2*0.3	张	1	200	
4	客厅柜机(含外机)	海尔	KFRd-48LW/Z	套	1	300	
5	主卧木柜	---	2.1*1.8*0.6	个	1	200	
合计						1000	---

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓治远	5020160035		2020年8月17日
雷胜群	5020170034		2020年8月17日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2020年8月13日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2020年7月21日至2020年8月17日。

十四、估价报告使用期限

根据《房地产估价规范》的有关规定,本报告使用期限自出具之日起壹年内有效,即自2020年8月17日起至2021年8月16日止。



房地产估价机构法定代表人:

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

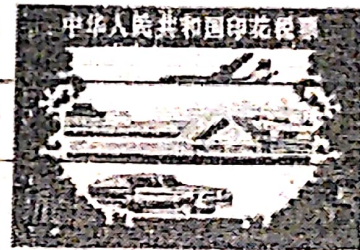
二〇二〇年八月十七日



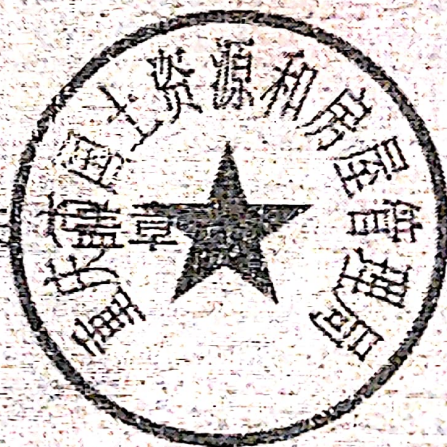


永川市 房地证 2005 字第 1116859 号

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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关





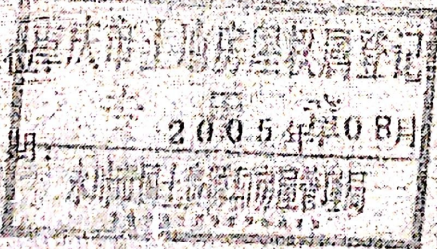
029

44

权利人	周		
证件名称及号码	身份证: 510		
房地籍号	永川东科园路1号		
土地状况			
地号		图号	
用途	城镇单一住宅用地	使用权类型	出让
使用权面积	贰拾壹点肆平方米	共有使用权面积	伍仟零玖拾陆平方米
终止日期	二〇六八年十二月三十日		
备注	土地等级: 10级		

填证单位

填证日期



2005年08月16日



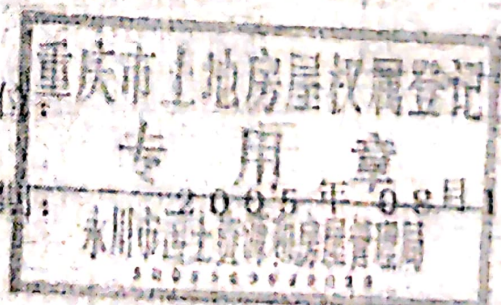
房屋状况

结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
混合	5	壹佰肆拾玖点肆玖	壹佰叁拾叁点玖柒	住宅
<b>产权登记专用章</b>				
共有或共用部位及设施				
备注		房屋产别:私有房产		

收件编号:2005011235

填证单位:

填证日期:



2005年08月16日  
永川市国土资源和房屋管理局