

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市永川区人民法院

联系人：左莉萍

联系电话：17

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层(3号房)

法定代表人：刘奎

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-009号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

经营范围：一般项目：房地产估价(二级)；全国范围内从事土地评估业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估咨询服务(法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营。) ** (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)

联系人：骆秋渝

联系电话：(023) 63411821

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) 房地产基本状况

1、名称：“万达华府”住宅房地产。

2、坐落：重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权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，不包括相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为115.37平方米及其国有出让土地使用权面积未记载。

5、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

6、权属：王文义拥有估价对象的房屋所有权及其国有土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位：所在小区位于三星路以南，与“永川万达广场”相邻。

(2) 距离（直线距离）：所在小区与永川万达广场相邻，距永川东站火车站约4.5公里，距永川大安通用机场约8公里。

(3) 朝向：朝南。

(4) 楼层：第5层。

(5) 临街状况：所在小区二面临路，一面临三星路、一面临红河大道。

2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外，另有星光大道、海棠大道等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量一般、较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车，所在小区距公交车站万达广场北约100米，区域内有永川103、107、116、121定线公交车经过或停靠。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区配备地下停车库，停车位较充足，收费按重庆市物价局统一标准。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较优，轻微噪音，卫生环境较优。

(2) 人文环境：估价对象所在区域以住宅小区及配套商业为主，区域有万达华城、凰城华府等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况好。

(3) 景观：无特殊景观。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有红河幼儿园、红河小学、永川中学新校区、永辉超市、中国银行、交通银行、中国农业银行等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

- (1) 证载土地面积：共有土地使用权面积为 72238 平方米，土地使用权面积未记载。
- (2) 证载土地四至：估价委托人未提供相关资料，不详。
- (3) 证载土地形状：估价委托人未提供相关资料，不详。
- (4) 地形地势：坡地地形，坡度为 10-15 度，自然排水畅通。
- (5) 土壤：未见受过污染。
- (6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

2、建筑物实物状况

- (1) 名称：“万达华府”住宅房地产。
- (2) 建筑年代：约 2019 年。
- (3) 规模：建筑面积为 115.37 平方米。
- (4) 总层数和高度：共 8 层（地下 1 层），高度约 21 米。
- (5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- (6) 外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。
- (7) 装饰装修：外墙刷漆。
室内装修：入户门为防盗门，室内为清水。
- (8) 设施设备：通水、电、气、通讯。所在小区配备电梯、安装消防。
- (9) 通风和采光：较好。
- (10) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高为 2.8 米。
- (11) 空间布局：平层住宅，2 室 2 厅 1 厨 2 卫。
- (12) 物业管理：有专业物业管理。
- (13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度较好。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

- (1) 土地所有权：土地为国家所有。
- (2) 土地使用权：根据估价对象的《土地房屋信息》记载，王文义拥有估

价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2064 年 12 月 24 日，于价值时点，剩余土地使用年限约为 43.52 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地。根据估价对象的《土地房屋信息》记载，证载土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《户室详细情况》记载，王文义拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅，估价对象实际用途为住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《户室详细情况》记载，估价对象于价值时已设定了抵押权。

实地查勘时，估价对象空置。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象空置。

4、其他特殊情况：重庆市永川区人民法院司法评估拍卖团队联系人左莉萍电话告知估价对象有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2021)渝 0118 执 2084 号]记载评估基准日为现场勘察之日，注册房地产估价师于 2021 年 6 月 28 日进行了实地查勘，故本次估价以实地查勘之日 2021 年 6 月 28 日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

(一) 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。

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

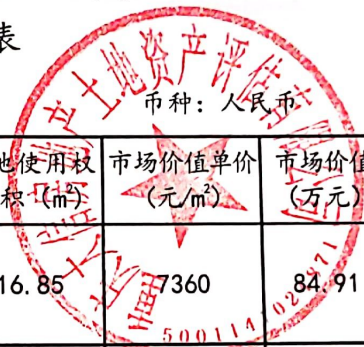
注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2021 年 6 月 28 日的估价结果为：

估 价 额：84.91 万元（大写：人民币捌拾肆万玖仟壹佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价格估价结果汇总表

估价对象	权属资料	权利人	坐落	证载用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	《户室详细情况》、《土地房屋信息》		重庆市永川区星光大道 789 号 29 幢 2 单元 5-1	成套住宅	115.37	16.85	7360	84.91
	合计	//	//	//	115.37	16.85	//	84.91



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁 伟	5020140059	袁伟	2021 年 8 月 16 日
骆秋渝	5020110022	骆秋渝	2021 年 8 月 16 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自 2021 年 6 月 28 日进入实地查勘现场，并于 2021 年 6 月 28 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2021 年 6 月 24 日至 2021 年 8 月 16 日。

项目名称	重庆水川万达广场	房屋号	YC00101300450090010100200060001 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	二室一厅
建筑面积(㎡)	115.37	套内面积(㎡)	98.52
分摊面积(㎡)	16.85	分摊系数	0.1711
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,预售许可,网签,预告登记,按揭,房屋产权,房屋户证,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	29幢(宗地已核)
田房屋号		单元号	2
名义层	5	物理层	6
备注	附属部位		
不动产单元号	500118001013GB00058F00010019		

宗地位置 宗地详细信息

在办理业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	预定日期	状态	详细消息
1	201808269000715	房屋登记	商品房网签(现房)	王文义	2018/8/26 11:04:38		现房	房屋网签信息

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记坐落	预定日期	状态	详细消息
1	202107070170274			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号]2021渝05执878号		[来文单位]重庆市第十五中级人民法院		重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2021/7/8 10:31:06	查封	查封
2	202106220170475			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号]2021渝01118执2084号		[来文单位]重庆市永川区人民法院		重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2021/6/23 9:03:41	查封	查封
3	202006050170332			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号]2020渝0606执8637号		[来文单位]广东省佛山市顺德区人民法院		重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2020/6/8 10:34:05	查封	查封
4	202001220170272			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号]2020渝01118执执82号		[来文单位]重庆市永川区人民法院		重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2020/1/23 9:17:45	查封	查封
5	202001140170447	201811020170586		转移登记	预告商品房抵押登记	渝(2020)永川区不动产权第0000090477号		重庆永川万达广场投资有限公司		重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2020/1/22 14:08:16	查封	查封
6	202001220170223			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)永川区不动产权第0000090477号		重庆农村商业银行股份有限公司永川支行	王文义	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2020/1/22 14:08:16	查封	查封

7	202001220170222		预售登记	注销预购商品房抵押权预告登记	渝(2020)永川区不动产权第0000014817号	重庆农村商业银行股份有限公司永川支行	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2020/1/22 14:08:16	历史
8	202001060170155		首次登记	城镇房屋初始登记		重庆永川万达广场投资有限公司	重庆市永川区星光大道789号29幢	2020/1/9 13:25:43	历史
9	201811020170588		预告登记	预购商品房抵押权预告登记		重庆农村商业银行股份有限公司永川支行	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2018/11/9 11:10:43	历史
10	201811020170587		预告登记	预购商品房预告登记		王文义	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2018/11/9 9:00:57	历史
11	201811020170586		合同备案	领取合同备案证明		王文义	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1	2018/8/26 11:04:38	历史
12	201808080170251		预售许可审批	区县预售许可新建	永国土房管(2018)预字第(065)号	重庆永川万达广场投资有限公司	重庆市永川区红河大道西侧,三星路南侧D10-1-B地块	2018/8/13 11:28:04	历史
13	201808080170251		预售许可审批	区县预售许可新建	永国土房管(2018)预字第(065)号	重庆永川万达广场投资有限公司	重庆市永川区红河大道西侧,三星路南侧D10-1-B地块	2018/8/13 11:28:04	历史

土地房屋信息

房籍号	YC00101300450090010100200060001		不动产单元号	500118001013G800058F00010019	
坐落	重庆市永川区星光大道789号29幢2单元5-1		所属区县	永川区	
权利类型	国有建设用地使用权...	权利性质	出让	所属街道	门牌
土地使用权终止日期	2064-12-24	土地权利设立情况	地表	土地用途	城镇住宅用地
房屋产别	私有(自有)房产	房屋结构	钢筋混凝土结构	分摊土地面积(m²)	土地使用权开始日期
房屋用途	成套住宅	公共设施部分	外墙、楼梯间	房屋建筑面积(m²)	土地使用权面积(m²)
房屋总层数	8	房屋所在层用途	成套住宅	图号	房屋套内面积(m²) 98.52
权利其他状况		产权来源	买卖	房屋产别:私有房产	共有土地面积(m²) 72238
		附记			