

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市永川区人民法院
- 2、承办法官：李文德

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2
- 3、法定代表人：张昉
- 4、估价资质等级：房地产二级
- 5、估价资格证书：渝房评备字（2020）2-006号
- 6、营业执照：统一社会信用代码91500103673393873U

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）估价对象范围

本次估价对象属蔡运均所有，位于重庆市永川区和顺大道966号14幢3单元4-2（兴龙苑）成套住宅房地产，建筑面积94.71平方米，套内建筑面积83.78平方米，土地使用权面积22.8平方米，共有使用权面积1492平方米。估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，不含室内动产价值。

（二）估价对象区位状况

1、区域条件综述

永川位于长江上游北岸、重庆西部，因“城区三河汇碧、形如篆文‘永’字”而



得名，东距重庆主城 55 公里，西离成都 276 公里，是成渝地区双城经济圈重要节点、重庆主城都市区战略支点城市。公元 776 年置县，1992 年建市，2006 年成区。全区幅员面积 1576 平方公里，辖 7 个街道、16 个镇，常住人口 114.3 万人，中心城区面积 80.4 平方公里，城镇化率 72.8%。是国家高新区、国家新型工业化产业示范基地、国家城乡融合发展试验区，国家《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》明确支持建设现代制造业基地、西部职教基地和川南渝西融合发展试验区。

永川区地处成渝地区双城经济圈发展主轴，东西双向通达、南北便利通畅、陆海内外通航，发挥着左传右递、承东接西的重要作用。已建在建对外通道主要有“四高”（成渝高速公路、重庆西三环高速公路、渝永高速公路、永泸高速公路）、“三铁”（成渝铁路、成渝高铁、渝昆高铁）、“一港区”（朱沱港区）、“一机场”（大安通用机场）、“一轨道”（连接重庆主城的市域快线），境内有高速公路道口 15 个、城区公铁客运枢纽站场 3 个，是重庆主城区外首个拥有高速环线、主城都市区西部地区唯一同时具备“公铁水空”多式联运条件的城市，是重庆规划建设的区域性综合交通物流枢纽。

2020 年，全区 GDP 增长 4.6%，增速排名全市第 3 位，总量突破千亿元大关。规模以上工业总产值增长 10.1%，固定资产投资增长 5.7%，社会消费品零售总额增长 3.4%，一般公共预算收入增长 4.5%，其中税收收入增长 5.9%，增速排主城都市区第 1 位。发展持续保持指标向好、结构向优、动能向新的良好态势。0

2、位置条件

估价对象位于重庆市永川区和顺大道 966 号 14 幢 3 单元 4-2，证载土地级别为住宅 10 级，距永川万达广场约 4 公里，距永川区人民政府所在地约 2 公里。

3、交通状况

估价对象邻主干道—何栓大道（双向两车道），距枫叶国际学校公交车站约 100 米，有永川 101、永川 102、永川 109、永川 303 等公交线路途径此地，通向城区各处，交通条件较好。

4、公共设施

估价对象周边有中国邮储银行、重庆农村商业银行等银行网点，有兴龙湖小学、



重庆枫叶国际学校等教育设施，距兴龙苑农贸市场约 50 米，周边有刘老五超市、欢乐购平价超市等生活设施，其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全。

5、繁华程度

估价对象位于重庆市永川区和顺大道 966 号，附近有好友汽修、治成电器及众多小型餐饮等商业网点，人流量较大，所在区域繁华程度较高。

6、环境条件

估价对象所在区域属城镇混合住宅区，周边有金科中央公园城、金科阳光小镇等楼盘，噪音一般，无污染性的工业厂房，环境条件较好。

7、楼层及朝向

估价对象位于名义层第 5 层，朝小区。

(三)、估价对象实物状况

1、土地状况

估价对象所占土地位于重庆市永川区和顺大道 966 号 14 幢 3 单元 4-2，权利人为蔡运均，房地籍号为 YC00100700080140010100300040002，图幅号无记载，土地用途为城镇住宅用地，证载土地级别为住宅 10 级，土地使用权类型为划拨，土地使用权面积 22.8 平方米，共有使用权面积 1492 平方米。该地块土地形状为不规则多边形，地形平整，地质条件较好。东邻小区环境、南邻小区环境、西邻小区环境、北邻小区环境，开发程度为红线外“六通”（即通上水、下水、供电、燃气、通讯及道路），红线内“六通一平”（即通上水、下水、供电、燃气、通讯、道路及场地平整）。

2、建筑物状况

估价对象位于重庆市永川区和顺大道 966 号 14 幢 3 单元 4-2（兴龙苑），估价对象所在兴龙苑小区，该建筑物为混合结构，修建于 2012 年，地上共 6 层，外墙贴墙砖，不通部电梯，有物业管理，估价对象位于名义层第 8 层，维修、保养状况较好，成新率约为 85%。

估价对象建筑面积 94.71 平方米，套内面积 83.78 平方米，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为住宅，本次评估用途为住宅。层高 3 米，户型为三室二厅一厨一卫。



其装修情况为客厅楼地面铺地砖，内墙面刷漆，天棚为石膏板吊顶，卧室楼地面铺木地板，内墙面和天棚刷漆，厨房及卫生间地面铺地砖，内墙面贴砖，天棚为铝扣板吊顶，入户门为防盗门，其余门为套装木门，铝合金窗

3、使用情况

出租。

4、设施设备情况：

水、电、气、通讯、网络齐备。

(四)、估价对象权益状况

1、房地产权属登记状况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》(205房地证2013字第02316号)记载：权利人为蔡运均，证件名称及号码为身份证：510229640430117，坐落于重庆市永川区和顺大道966号14幢3单元4-2，房地籍号为YC00100700080140010100300040002，房屋结构为混合，房屋用途为成套住宅，楼层为名义层第4层，房屋建筑面积94.71平方米，套内建筑面积83.78平方米，土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积22.8平方米，共有使用权面积1492平方米，记事：土地等级：10级，房屋产别：私有房产，发证机关重庆市永川区国土资源和房屋管理局，发证时间2013年2月4日。

2、他项权利状况

截止价值时点，估价对象已设定租赁，不存在抵押、担保等他项权利。

五、价值时点

2021年7月12日。

选取2021年7月12日作为价值时点的主要原因是：根据(2021)渝0118执恢418号《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》的要求：评估基准日为现场勘查之日。而本次现场勘查之日为2021年7月12日，故价值时点为2021年7月12日。

六、价值类型



异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值的方法，其计算公式为：

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

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2021年7月12日的市场价值为：

建筑面积单价：4090 元/平方米。

总价：¥38.74 万元。

人民币大写：叁拾捌万柒仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张昉	5020020106		2021年7月27日
石晓玲	5020050011	石晓玲	2021年7月27日

十二、实地查勘期

二〇二一年七月十二日。

十三、估价作业期

二〇二一年七月十二日至二〇二一年七月二十七日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二一年七月二十七日



205 房地证 2013 字第 02316 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



权利人	蔡运均		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	重庆市永川区顺大道966号14幢3单元4-2		
房地籍号	YC00100700080140010100300040002		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	22.8m ²	楼层及层数	4层
共有使用权面积	1492m ²	房屋建筑面积	94.71m ²
土地使用权终止日期		套内建筑面积	83.78m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201301310170238

填证单位

登记



填证单位:

登记日期:

年 月 日



关于《房地产司法估价报告》(重庆展华[2021]估字第 0699 号) 的补充说明

重庆市永川区人民法院:

我公司受贵院的委托(鉴定委托书编号:(2021)渝0118执恢418号),对蔡运均所有,位于重庆市永川区顺大道966号14幢3单元4-2房屋进行司法评估,现评估工作已完成,并出具《房地产司法估价报告》(重庆展华[2021]估字第0699号)。

我司出具的《房地产司法估价报告》(重庆展华[2021]估字第0699号)估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值,室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值,不含室内动产价值。现就贵院提出的评估估价对象室内家具家电作出补充说明如下:

室内家具家电评估价值表

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值 (元)
1	餐桌(实木、石材桌面)	0.85*1.4	套	1	780
2	冰箱	统帅	台	1	260
3	洗衣机	松下(XQB75-T720U)	台	1	300
4	床	1.5*2	张	1	400
5	床	1.8*2.1	张	2	1000
6	空调挂机	格力(KFR-26GW/(26556)FNDe-3)	台	2	880
7	空调柜机	格力(KFR-72LW(72510)FNAbC-3(B))	台	1	720
8	饮水机	金正	台	1	30
9	电视机	酷开(K3K2)	台	1	270
10	电视机	长虹	台	1	80
11	棉絮	2*2.2	张	3	120
12	麻将机		张	1	750
13	布艺沙发		套	1	900
14	茶几		张	1	360
15	电视柜		套	1	300
16	电风扇		台	1	15
17	鞋柜		套	1	220
18	冷风机	志高	台	1	150



19	油烟机	樱花	台	1	570
20	燃气灶	半球	台	1	150
21	热水器	樱花	台	1	390
合计					8645

特别提示:

◆本说明一式四份,本说明必须与我司出具的《房地产司法估价报告》(重庆展华[2021]估字第 0699 号)一起使用方可有效,对仅使用本说明内容所导致的损失,机构和人员不承担相应的责任。

估价师签名:



石晓玲

致此

重庆展华房地产估价与资产评估有限公司

