

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市第五中级人民法院

联系人：张法官

联系电话：63905643

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第 1-004 号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：60360380

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人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

根据估价委托人提供的《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝五中法执评委字第 114 号〕记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修。

（二）估价对象基本情况

本次评估的对象 位于巴南区渝南大道 130 号 1 幢 9-5 住宅用房，建筑面积为 101.17 平方米，土地使用权面积为 4.41 平方米。

（三）土地基本状况



土地基本状况表

项目名称	估价对象
坐落	巴南区渝南大道130号1幢9-5
土地用途	住宅
土地使用权面积 (m ²)	4.41
共有使用权面积 (m ²)	693
土地级别	住宅5级
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2057年04月23日
剩余土地使用年限 (年)	34.9
地势	较平坦
地形	较好
地块形状	不规则多边形
土地四至	东、南、西、北均临道路
地质条件	较好
土壤	无污染
土地开发程度	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、通讯、通路及场地平整）

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象
房屋坐落	巴南区渝南大道130号1幢9-5
楼盘名称	宗申动力城一期
建筑结构	钢筋混凝土
楼层	共27层（地下0层，地上27层），估价对象位于第名义层第9层
层高	约3m
建筑面积 (m ²)	107.79
套内建筑面积 (m ²)	90.76
房屋证载用途	普通住宅
实际用途	住宅
使用情况	自住
建成年代	约2010年
空间布局	合理
设施设备	有电梯，水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全
物业管理	有物业管理
户型	4室2厅1厨1卫
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙刷涂料，建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况较好，约八成新。
工程质量	合格
装饰装修	客厅地面为地砖，内墙面乳胶漆，顶棚石膏吊顶，卧室地面铺木地板，内墙面乳胶漆，顶棚石膏吊顶，厨房和卫生间地面铺地砖，内墙面墙砖至顶，顶棚吊顶，入户门为防盗门，其余门为套装木门，塑钢窗。

(五) 权益状况



1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表

项目名称	估价对象
权属资料	《房地产权证》
编号	202房地证 2011字第 065203 号
坐落	巴南区 9-5
权利人	
房屋结构	
房屋用途	普通住宅
建筑面积 (m ²)	107.79
套内建筑面积 (m ²)	90.76
楼层	第 9 层
土地用途	住宅
土地使用权类型	出让
土地使用权面积 (m ²)	4.41
共有宗地面积 (m ²)	695
土地使用权终止日期	2057 年 04 月 23 日

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封、共有，除此之外，不存在租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

五、价值时点

二〇二二年五月二十五日。

根据估价委托人提供的《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝五中法执评委字第 114 号]中未明确价值时点，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)第十条规定，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，故本次估价以实地查勘完成之日二〇二二年五月二十五日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

(一) 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。



(四) 估算过程

① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

② 各项影响因素修正

- 交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。
- 市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。
- 房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在 2022 年 5 月 25 日的市场价值为：

建筑面积单价：8560 元/平方米

总价：¥92.27 万元（人民币大写：玖拾贰万贰仟柒佰元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石蒙	5020160051		2022. 6. 6
师瑶	5020150042		2022. 6. 6

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十五日。



权利人			
证件名称及号码			
坐落	巴南区榆南大道130号1幢D5		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	住宅	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积		楼层	第9层
共有使用权面积	陆佰玖拾伍	房屋建筑面积	壹佰零柒点柒玖
土地使用权终止日期	2057-04-23	套内建筑面积	玖拾点柒陆
房屋共有或共用部位及设施	其中分摊面积陆拾柒点零壹平方		

收件编号: 201107230111

房屋代码: 167050

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

年 月 日

年 月 日



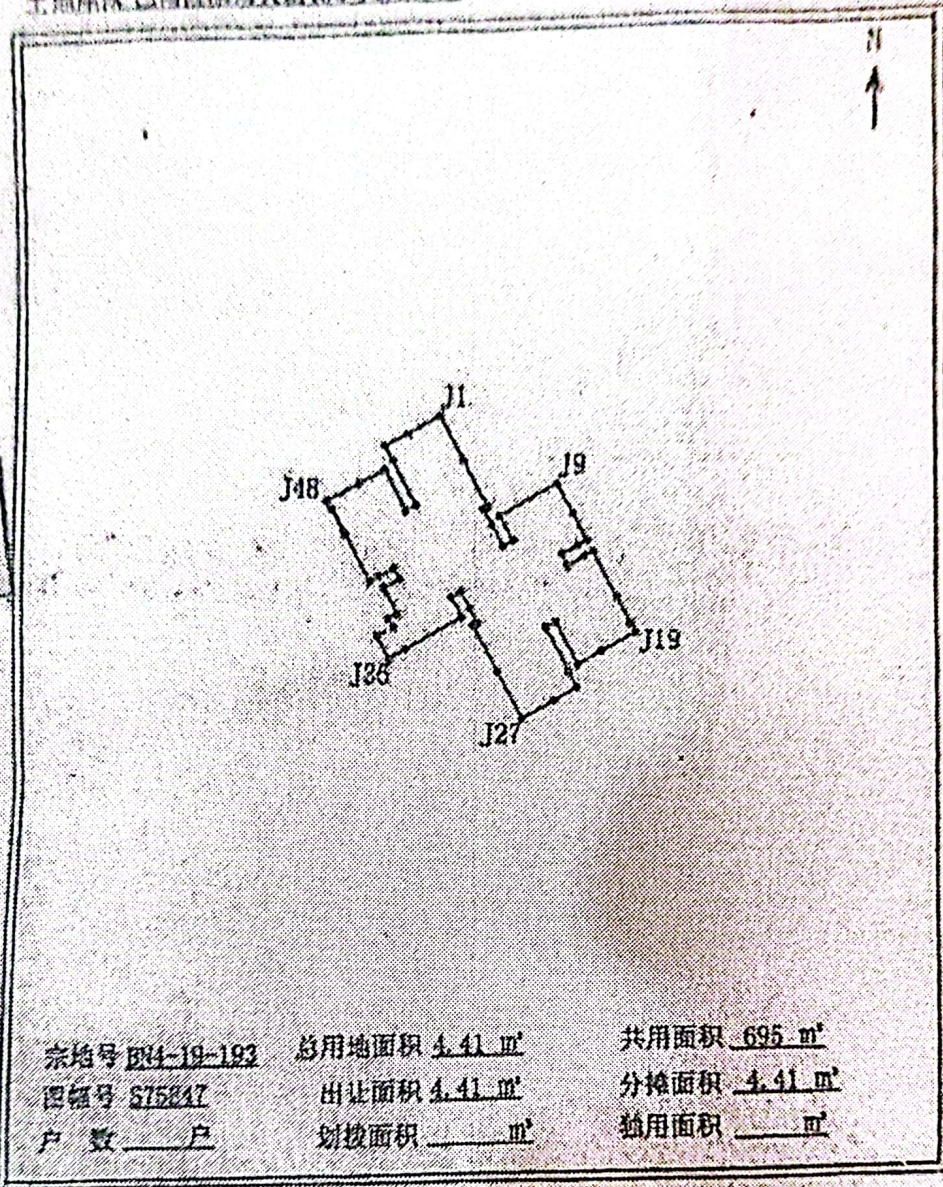
重庆市土地使用权附图

用地者名称 徐顺红、刘明

制图 王 强

土地座落 巴南区拾壹大道130号1幢9-5

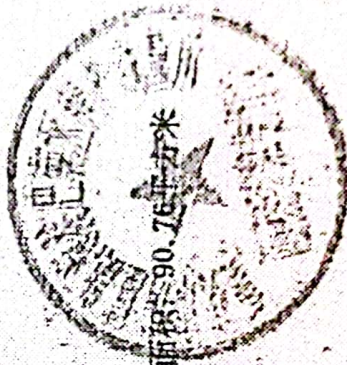
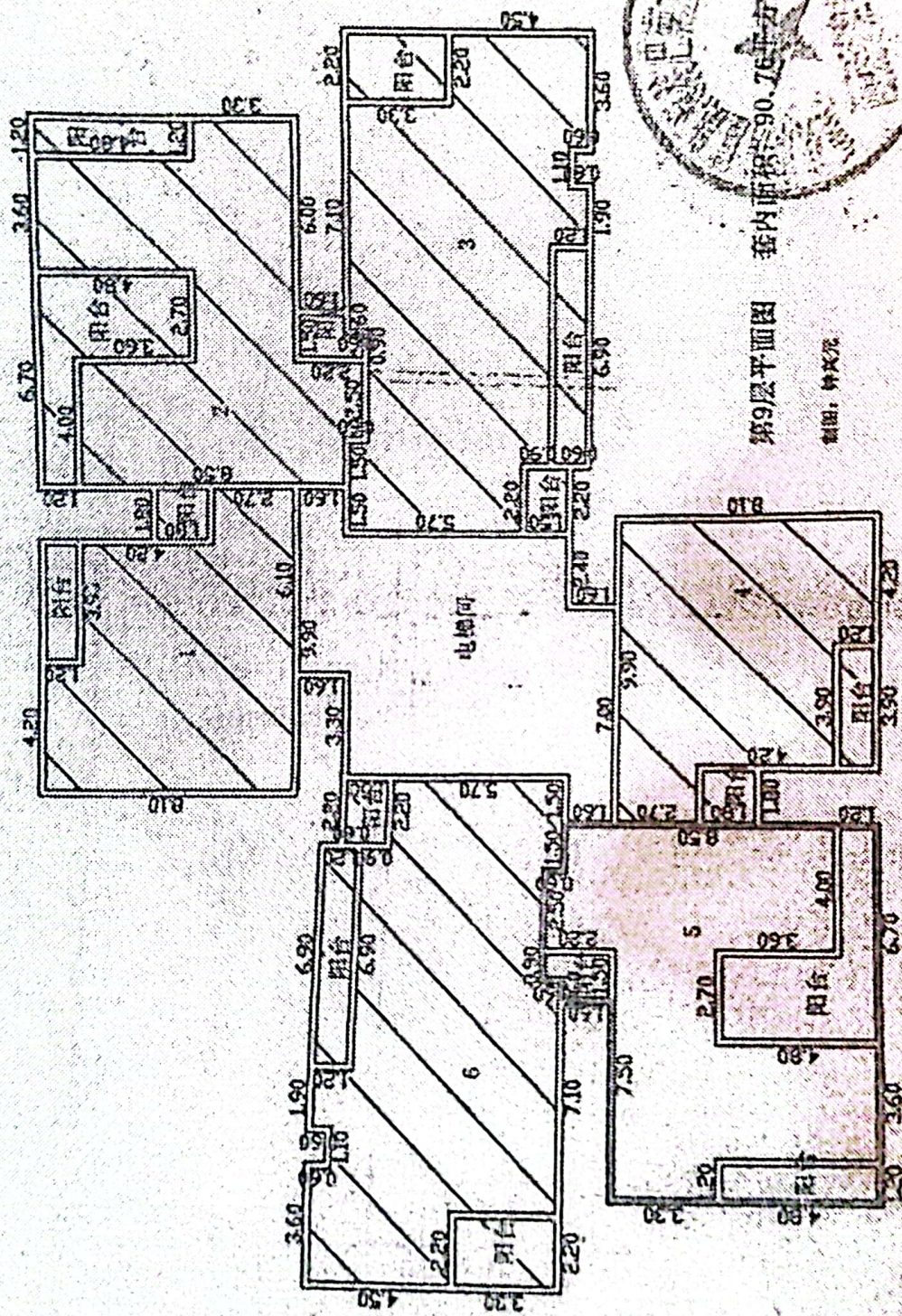
制图 王 强



比例尺 1:1000

制绘单位: 巴南区土地勘测站





套内面积 90.76平方米

第9层平面图

制图: 钟其亮

