

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. 地址：重庆市永川区萱花路 745 号
3. 联系人：魏甫
4. 联系电话：（023）49519270

二、房地产估价机构

1. 名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
2. 法定代表人：王晓曲
3. 住所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号
4. 统一社会信用代码：91500103739833086F
5. 备案等级：二级
6. 证书编号：渝房评备字（2020）2-009 号
7. 有效期限：2020 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日
8. 联系人：刘东
9. 联系电话：（023）63892846 （023）63892856

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）估价对象基本状况

1. 名称：绿园小区西区住宅房地产。
2. 坐落：荣昌区昌元街道公园路 74 号 2 幢 2 单元 5-1。
3. 财产范围：包括房屋及其占用范围内的建设用地使用权以及室内装饰装修、家具家电，
不包含室内其他动产和债权债务等。
4. 规模：建筑面积为 147.42 平方米，套内建筑面积为 134.6 平方米，其房屋分摊的土地使用权面积为 22.92 平方米，家具家电共计 30 项（详见表 4）。

5.用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为住宅。

6.权属：估价对象（房地产）权利人为。权利类型为国有划拨建设用地使用权、房屋所有权，办理有《不动产权证书》（渝（2016）荣昌区不动产权第000427971号）。

表4

估价对象室内家具家电基本情况表

序号	资产名称	规格型号	生产厂家 (品牌)	购建日期	计量 单位	数量
1	冰箱	ZBM1820HPC	伊莱克斯(中国) 电气有限公司	2004年	台	1
2	洗衣机	XQB65-K611U	Panasonic	2004年	台	1
3	麻将机	---	美菱	2004年	台	1
4	沙发	长3800mm(三人位、妃位)	---	2004年	套	1
5	取暖器	NSB-120	展宏电器	2015年	台	1
6	床头柜	500mm×380mm×500mm	---	2004年	个	6
7	茶几	1300mm×700mm×400mm	---	2004年	张	1
8	电视机	LCD-46LX235A	SHARP	2015年	台	1
9	超级VCD视盘机	AB103KB Ver2.4	步步高	2004年	台	1
10	柜式空调	---	格力	2005年	台	1
11	冷热型饮水机	YLR0.5-5X	成都司迈特电器有 限公司	2004年	台	1
12	木椅	460mm×450mm×900mm	---	2004年	把	6
13	鞋柜	1600mm×450mm×1850mm	---	2004年	个	1
14	餐桌	1400mm×800mm×800mm	---	2004年	张	1
15	跑步机	---	SHUA	2004年	台	1
16	玻璃方桌	900mm×900mm×750mm	---	2004年	张	1
17	养生足浴盆	HF-828	厦门汇锋贸易有限 公司	2004年	个	1
18	挂式空调	KFR-32GW/K(32516)E-N5	格力	2005年	台	1
19	挂式空调	KFR-23GW/K(23516)E-N4	格力	2005年	台	1
20	挂式空调	ASC-90FN2/C	惠而浦	2005年	台	1
21	电脑主机	TH-X210	清华紫光	2005年	台	1
22	电脑显示屏	LN128A	Compac	2011年	台	1
23	电视柜	1000mm×500mm×500mm	---	2004年	个	1
24	电风扇	FS40-8E2	美的	2009年	台	1

25	双人床	1800mm × 2000mm	---	2004年	张	2
26	书桌	1600mm × 1200mm × 2000mm	---	2004年	张	1
27	单人床	1200mm × 2000mm	---	2004年	张	1
28	书桌	1300mm × 700mm × 750mm	---	2004年	张	1
29	电脑椅	500mm × 500mm × 1000mm	---	2004年	张	1
30	双人床	1500mm × 2000mm	---	2004年	把	1
			---	2004年	张	1

(二)土地实物状况

1. 土地面积：估价对象共有土地使用权面积为 767 平方米（实为绿园小区西区用地的一部分），房屋分摊的使用权面积为 22.92 平方米。

2. 土地四至：东至小区空地，南至小区过道，西至公园路，北至小区过道，详见《不动产权证书》附图。

3. 土地形状：不规则，详见《不动产权证书》附图。

4. 地形地势：丘陵地形，地势平坦，自然排水畅通。

5. 地基（地质）：地基有足够承载力，未见不良地质现象。

6. 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及平整场地）。

(三)建筑物实物状况

1. 外观：建筑外立面为现代风格，外观较好。

2. 层数：共 7 层（地上 7 层）。

3. 建筑结构：混合结构。

4. 建筑规模：建筑面积 147.42 平方米，套内建筑面积 134.6 平方米。

5. 空间布局：估价对象所在楼幢共 3 单元，所在单元第 5 层共 2 户，估价对象户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫（错层）。

6. 层高：约 3 米。

7. 设施设备：楼幢配备消防设施等，未配备电梯，估价对象室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明设施、厨卫设施等。

8. 装饰装修：建筑外墙贴砖；入户门为防盗门，室内门为套装门，窗为塑钢玻璃窗；客厅、餐厅地面铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆（局部吊顶）；卧室地面铺木地板。

板，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆；卫生间、厨房地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚铝塑板吊顶；不可移动家具包括衣柜、橱柜等。

9. 建筑功能：采光、通风等建筑功能正常。

10. 建成时间：约 2004 年。

11. 物业管理：所在物业配备专业物业管理。

12. 维护保养情况：建筑基础牢固，未见不均匀沉降情况，围护结构较完好，地面、墙面、天棚较完好，门、窗开启关闭灵活，设备设施较完好，维护保养情况较好。

四权益状况

1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：为国家所有。

(2) 土地使用权：土地使用权人为： ，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为划拨。

(3) 土地用途：土地登记用途为城镇住宅用地。

2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：房屋所有权人为 。

(2) 房屋用途：房屋登记用途为成套住宅，实际用途为住宅。

3. 共有情况：单独所有。

4. 权属清晰情况：估价对象已取得《不动产权证书》（渝（2016）荣昌区不动产权第 000427971 号），根据所收集的资料，未见瑕疵。

5. 担保物权设立情况：根据《户室详细情况》，估价对象已设定抵押权，于价值时点未消灭。

6. 租赁或占用情况：未见租赁或占用情况。

7. 拖欠税费情况：估价委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）。

8. 查封等形式限制权利情况：根据《户室详细情况》，估价对象存在查封限制。

五 区位状况

1. 位置

(1)坐落：荣昌区昌元街道公园路74号2幢2单元5-1。

(2)方位：绿园小区西区位于荣昌区宝城初级中学东北面，海德棠城小区西南面。

(3)与重要场所距离：所在物业离海棠公园约0.2公里（车行），离荣昌区人民政府约

2.5公里（车行），离荣昌区长途汽车站约1.5公里（车行），离荣昌北站火车站约7.0公里（车行），离重庆江北国际机场约128.4公里（车行）。

(4)临街状况：所在物业临公园路、宝城路，估价对象临公园路。

(5)楼幢：所在楼幢位于小区西侧，距离小区出入口较近。

(6)楼层：名义层5层。

(7)朝向：朝西南。

2. 交通

(1)道路状况：区域内有公园路、宝城路、广场北路、海棠路、荣滨南路中段等市政道路，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量一般，交通畅通。

(2)出入可利用交通工具：主要为公共汽车。所在物业距离棠城小区公交站约0.2公里，有荣昌102路、荣昌105路、荣昌205路、荣昌401路、荣昌403路、荣昌404路等多条公交线路停靠。

(3)交通管制情况：限速。

(4)停车方便程度：所在物业未配备停车场，附近道路有划线停车位。

3. 周围环境

(1)自然环境：所在区域绿化率较高，有轻微噪音污染和空气污染，卫生环境较好。

(2)人文环境：区域主要为普通住宅区，附近有海德棠城、都海名园、兴隆小区、金鹏园、康瑞花园、渝荣小区、桂花社区等住宅物业，主要为常住人口，治安状况较好。

(3)景观：可看街景，视野一般。

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，保障度高。

(2)外部公共服务设施：周边有中国石油加油站、国家电网充电站、中国建设银行、中国银行、荣昌区宝城初级中学、荣昌中学校、玉屏小学、桂花园小学、重庆市荣昌区人民医院、

成本法是采用在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的估价对象所需的全部成本减去估价对象的折旧（贬值）后的差额，以其作为估价对象现实价值的一种评估方法。

评估价值=重置成本-折旧

十、估价结果

根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及估价委托人提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，最终得出估价对象于 2022 年 7 月 25 日的评估价值，详情如下：

评估总价：394240 元（大写：人民币叁拾玖万肆仟贰佰肆拾元整）。

其中：

1. 房地产评估总价为 380300 元，评估单价为 2580 元/平方米（建面）。
2. 家具家电评估总价为 13940 元，详见表 3。

表 3

家具家电估价结果汇总表

币种：人民币

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估单价 (元/台(把、张、个))	评估总价 (元)
1	冰箱	ZBM1820HPC	台	1	550	550
2	洗衣机	XQB65-K611U	台	1	590	590
3	麻将机	---	台	1	640	640
4	沙发	长 3800mm (三人位、妃位)	套	1	1190	1190
5	取暖器	NSB-120	台	1	70	70
6	床头柜	500mm × 380mm × 500mm	个	6	120	720
7	茶几	1300mm × 700mm × 400mm	张	1	350	350
8	电视机	LCD-46LX235A	台	1	1540	1540
9	超级 VCD 视盘机	AB103KB Ver2.4	台	1	30	30
10	柜式空调	---	台	1	870	870
11	冷热型饮水机	YLR0.5-5X	台	1	50	50
12	木椅	460mm × 450mm × 900mm	把	6	60	360
13	鞋柜	1600mm × 450mm × 1850mm	个	1	400	400
14	餐桌	1400mm × 800mm × 800mm	张	1	500	500

15	跑步机	---				
16	玻璃方桌	900mm × 900mm × 750mm	合	1	410	410
17	养生足浴盆	HF-828	张	1	210	210
18	挂式空调	KFR-32GW/K (32516) E-N5	个	1	70	70
19	挂式空调	KFR-23GW/K (23516) E-N4	合	1	550	550
20	挂式空调	ASC-90FN2/C	合	1	500	500
21	电脑主机	TH-X210	合	1	470	470
22	电脑显示屏	LN128A	合	1	120	120
23	电视柜	1000mm × 500mm × 500mm	个	1	370	370
24	电风扇	FS40-8E2	合	1	80	80
25	双人床	1800mm × 2000mm	张	2	600	1200
26	书桌	1600mm × 1200mm × 2000mm	张	1	290	290
27	单人床	1200mm × 2000mm	张	1	320	320
28	书桌	1300mm × 700mm × 750mm	张	1	400	400
29	电脑椅	500mm × 500mm × 1000mm	把	1	30	30
30	双人床	1500mm × 2000mm	张	1	560	560
合计		---	---	---	---	13940

十一、注册房地产估价师

表 7 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
贺影	5020190064	贺影	2022.8.4
刘俊	5020180002	刘俊	2022.8.4

十二、实地查勘期

2022年7月25日。

十三、估价作业期

2022年7月25日至2022年8月4日。

渝 (2016)

荣昌区 不动产权第

000427971

权利人

共有情况

单独所有

坐落

荣昌区昌元街道公园路74号2幢2单元5-1

不动产单元号

RC00100100060050010100200050004

权利类型

国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质

划拨

用途

城镇住宅用地/成套住宅

面积

共有宗地面积767m²/房屋建筑面积147.42m²

使用期限

权利其他状况

权利人身份证号码
房屋结构: 混合结构
土地使用权面积: 22.92m²
专有建筑面积(套内建筑面积): 134.6m²
所在楼层(名义层): 5层
业务编号为: 201606010210225