

# 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

承办人：缪玉

联系电话：49519268

## 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

营业执照注册号：915000005721181430

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2022）2-027号

有效期限：2022年6月1日-2025年5月31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值提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）房地产基本状况

1、名称：“繁星大厦”住宅房地产。

2、坐落：重庆市永川区卧龙路185号2-3。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修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，不包括室内动产及相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为157.66平方米。



5、用途：《房地产权证》（205房地证2013字第17758号）记载的土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

6、权属：李波、周瑜拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

## （二）房地产区位状况

### 1、位置

（1）方位：估价对象所在小区位于卧龙路东北，毗邻高洁商住楼、春风里小区。

（2）距离（直线距离）：所在小区大门距永川区生态环境局约100米，距天骄幼儿园约150米，距永川区妇幼保健约350米。

（3）朝向：朝东南。

（4）楼层：证载为第4层。

（5）临街状况：所在小区三面临路，南临卧龙路，东、北临无名道路。

### 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卧龙支路、汇龙大道等，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量一般、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车。所在小区大门距奥韵天居站约150米，有105路经过并停靠，距汇龙二转盘站约450米，有102、112、115路等多路公家车经过并停靠。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：所在小区配备地面停车位，门口道路有路边划线停车位，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：区域内绿化率一般，轻微噪音，卫生环境一般。

（2）人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有豪华佳苑、金盾小区、龙海景绣花园等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

（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：区域内有永川区生态环境局、永川区人力资源和社会保障局、永川区妇幼保健院、汇龙小学、天骄幼儿园、望城公园、建设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) 土地面积：根据《房地产权证》(205房地证2013字第17758号)记载，分摊土地使用权面积32.12平方米。

(2) 土地四至：详见宗地图。

(3) 土地形状：形状较规则。

(4) 地形地势：地势平坦，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：“繁星大厦”住宅房地产。

(2) 建筑年代：2008年。

(3) 规模：建筑面积为157.66平方米。

(4) 总层数和高度：共9层，高度约27米。

(5) 建筑结构：混合结构。

(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：

外墙装修：墙砖。

室内装修：入户门为防盗门，室内为木门，窗为铝合金窗；客厅及卧室：室内楼地面铺地砖、木地板，内墙墙纸、涂料，天棚局部吊顶；卫生间及厨房：地面铺地砖，内墙贴墙砖，天棚吊顶；室内另有附着于墙体的鞋柜、储物柜、衣柜、橱柜、抽油烟机灶、热水器、洗漱台、洗衣池、浴缸、蹲便器、坐便器。

(8) 设施设备：通水、电、气、通讯及消防设施。



(9) 通风和采光：一般。

(10) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高为 2.8 米。

(11) 空间布局：现状户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：维护保养一般，结构完好牢固，

建筑物成新度一般。

#### (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《房地产权证》（205 房地证 2013 字第 17758 号）记载，李波、周瑜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 2049 年 12 月 30 日，土地剩余年限为 27.52 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《房地产权证》（205 房地证 2013 字第 17758 号）记载，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《房地产权证》（205 房地证 2013 字第 17758 号）记载，李波、周瑜拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：根据估价对象的《房地产权证》（205 房地证 2013 字第 17758 号）记载的房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

##### 3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权设立情况：根据《重庆市房地产权证-抵押专用》（205 房地证（押）2013 字第 09134 号）记载，估价对象于价值时点已设立抵押权。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象由被执行人自行居住。

4、其他特殊情况：根据承办人告知，估价对象已查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供其他相关资料，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《司法评估委托书》[（2022）渝 0118 执恢 290 号]记载评估基准日为现场勘察之日，而注册房地产估价师于 2022 年 6 月 24 日完成实地查勘。故本次





较法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

### 3、选用的公式

比较价值=可比实例价格×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

其中：

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2022年6月24日的估价结果为：

估 价 额：58.33 万元（大写：人民币伍拾捌万叁仟叁佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

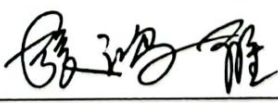

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权属资料	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
//	《房地产权证》(205房地证2013字第17758号)	李波、周瑜	重庆市永川区卧龙路185号2-3	住宅	157.66	32.12	3700	58.33
	合计	//	//	//	157.66	32.12	3700	58.33

## 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
张鸿雁	5120160045		2022年7月8日
骆秋渝	5020110022		2022年7月8日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2022年6月24日进入实地查勘现场，并于2022年6月24日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022年6月6日至2022年7月8日。

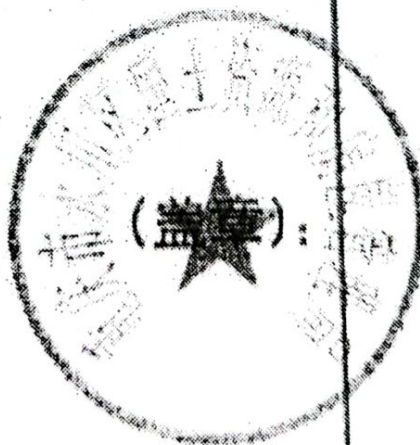


205 房地证 字第 号  
2013 17758

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。

原件已收存  pdfelement

发证机关





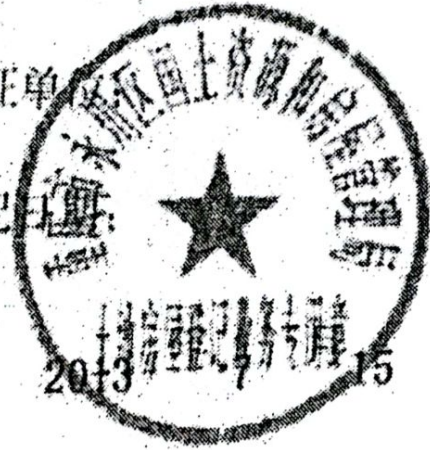
57

权利人	李波, 周瑜		
坐落	重庆市永川区卧龙路185号2-3		
房地籍号	YC07790004540000400100100040007		
土地使用权类型	出让	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	32.12m <sup>2</sup>	楼层名称	4 物态层
共有使用权面积	2804m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	157.66m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2049年12月30日	套内建筑面积	157.66m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201307120170104

填证单

登记日期



2013 年 7 月 15 日

填证单位:

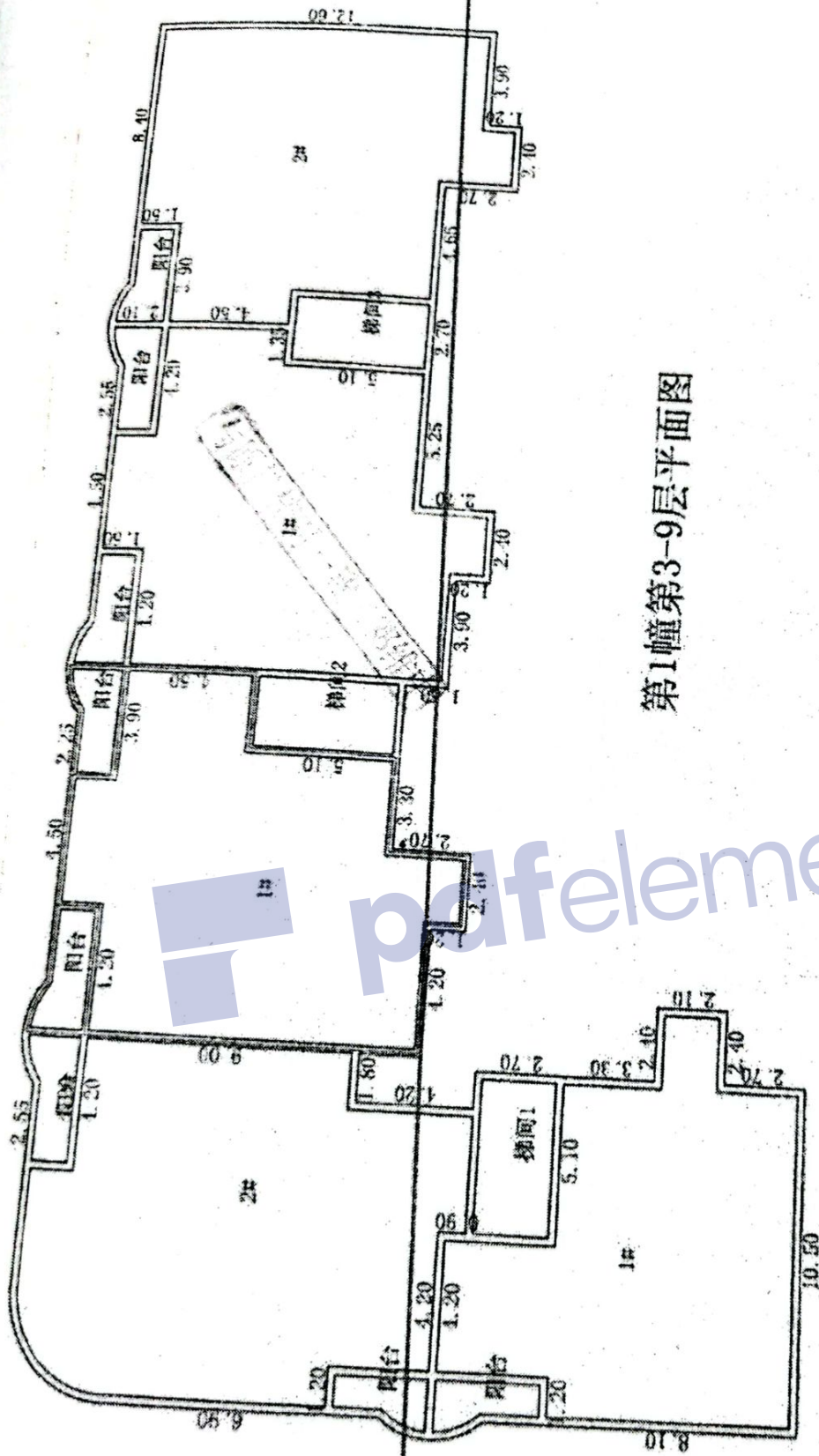
登记日期:

年 月 日



附

冬



第1幢第3-9层平面图

其中分摊面积： $m^2$

$m$  建筑面积：157.66  $m$  图例：

长度单位：

比例 1:

白墙 共墙 借墙

转绘制图：李婷





# 门楼号变更 证明

立刻移除水印

兹有我辖区住房，根据 《重庆市门楼号牌管理办法》  
及相关文件规定 房产证号：205房地证2013字第17758号，  
房产证中原地址为：重庆市永川区卧龙路185号2-3，现地址  
变更为：重庆市永川区卧龙路303号1幢2单元4-1。

特此证明

经办人：李派派

联系电话：02349816622

永川区公安局中山路派出所 (盖章)



2022年05月20日

