

# 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：李文德
4. 联系电话：(023) 49519169

## 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. 物业名称：永川汽车总站住宅区。
2. 坐落：永川市西大街 201 号。
3. 财产范围：包括房屋及其占用范围内的土地使用权 (含室内装饰装修)，不包括室内家具家电、债权债务等。
4. 规模：建筑面积为 213.53 平方米，套内建筑面积为 187.11 平方米，其房屋分摊的土地使用权面积 26.50 平方米。



- 5.用途：土地登记用途为城镇混合住宅用地，房屋登记用途为住宅，实际用途为麻将馆。
- 6.权属：估价对象权利人为庞宪德，权利类型为国有建设用地使用权、房屋所有权，已取得《重庆市房地产权证》（永川市房地产权证 2005 字第 H10929 号）。

### (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 821.00 平方米，房屋分摊土地使用权面积 26.50 平方米。
- 2.土地四至：东至汽车二十五队，南至汽车二十五队、空地，西至西大街派出所、空地，北至西大街派出所、汽车二十五队，详见《重庆市房地产权证》附图页。
- 3.土地形状：较规则，详见《重庆市房地产权证》附图页。
- 4.地形地势：坡地地形，地势较平坦，自然排水畅通。
- 5.地基（地质）：地基有足够承载力，未见无不良地质现象。
- 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：建筑外立面为现代建筑风格，外观一般。
- 2.层数：共 9 层（地上 9 层）。
- 3.建筑结构：混合结构。
- 4.建筑规模：建筑面积为 213.53 平方米，套内建筑面积为 187.11 平方米。
- 5.设施设备：楼幢配备消防设施等，无电梯，估价对象室内配置上水、下水、电、气、讯等。
- 6.空间布局：所在建筑共 4 个单元，估价对象所在 1 单元第 5 层共 1 户，户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫（平层）。
- 7.层高：约 3 米。
- 8.装饰装修：建筑外墙面贴马赛克、抹灰。入户门为防盗门，室内门木门、塑钢玻璃门，窗为塑钢玻璃窗；客厅、卧室地面铺地砖，内墙面贴墙纸，天棚石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴内墙砖，天棚铝塑板吊顶；不可移动家具包括鞋柜、阳台储物柜、衣柜、橱柜等。



9. 建筑功能：正常。

10. 建成时间：约 2000 年。

11. 物业管理：无专业物业管理。

12. 维护保养情况：建筑基础牢固，未见基础沉降情况，围护结构较完好，内墙面、地面和天棚装修有一定程度破损，门、窗开关较灵活。

#### 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：估价对象的土地使用权人为庞宪德，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 9 月 2 日，截至价值时点，土地剩余使用年限为 22.37 年。

(3) 土地用途：土地登记用途为城镇混合住宅用地。

##### 2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：估价对象的房屋所有权人为庞宪德。

(2) 房屋用途：房屋登记用途为住宅，实际用途为麻将馆。

3. 共有情况：单独所有。

4. 权属清晰情况：估价对象已取得《重庆市房地产权证》（永川市房地产权证 2005 字第 H10929 号），根据所收集的资料，权属清晰，未见瑕疵。

5. 担保物权设立情况：估价对象未设定抵押权。

6. 租赁或占用情况：已出租，估价委托人未提供房屋租赁合同。

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：估价对象已被重庆市永川区人民法院查封。

#### 五) 区位状况

##### 1. 位置

(1) 坐落：永川市西大街 201 号（根据实地查勘，为永川区西大街 201 号 1 单元第 5 层）。

(2) 方位：永川汽车总站住宅区位于永川汽车总站南侧，永川九州医院北侧。



(3)与重要场所距离(车行距离):永川汽车总站住宅区离永川汽车总站约0.4公里(步行),离渝西广场约0.2公里(步行),离中央大街步行街约0.5公里(步行),离永川东站约7公里(车行)。

(4)临街状况:永川汽车总站住宅区临渝西大道中段,估价对象临街。

(5)楼幢:单体楼。

(6)楼层:第5层。

(7)朝向:东北。

## 2. 交通

(1)道路状况:区域内有渝西大道中段、探花路、内环南路等市政道路,路网密集,道路均已硬化,路面状况较好,区域内车流量较大,交通畅通。

(2)出入可利用交通工具:主要为公共汽车。周边有多个公交站点,所在物业离丽人街公交站约0.1公里(步行),有凤凰湖公交专线、永川101B路、永川101a路、永川105路、永川121路、永川125路、永川202路、永川203A路、永川203B路、永川203路、永川205路、永川505路、永川506路等多条公交线路停靠。

(3)交通管制情况:限速等。

(4)停车方便程度:所在物业配备地面停车场,车位配比少,附近有较多停车场。

## 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:所在区域主要为普通住宅区,附近有华云嘉年、海棠世家、阳光花园、龙城国际等物业,以常住人口为主,治安状况较好。

(3)景观: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:周边有永川汽车总站、沃尔玛购物广场、海棠生活超市、重庆农村商业银行、中国银行、中国工商银行、永川区胜利小学、上游小学、红旗小学、萱花小学、永川区中医药、永川区九州医院、永川长青医院等外部公共服务设施。



(3)估价对象作为住宅房地产，结合所在区域的市场状况，收益性不强，收益法测算结果不能正常反映市场价值，故不选用收益法估价。

## 2. 选用的估价方法及理由

估价对象作为住宅房地产，所在区域近期有较多类似房地产交易，故选用比较法估价。

### (三)估价技术路线

比较法修正和调整时，采用单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整。公式如下：

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

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

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，最终评估出估价对象于2022年4月21日的市场价值，详情如下：

评估总价：50.18万元（大写：人民币伍拾万零壹仟捌佰元整）。

评估单价：2350元/平方米（建筑面积）。



## 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	签字	签名日期
刘俊	5020180002	刘俊	2022.5.31
贺影	5020190064	贺影	2022.5.31

## 十二、实地查勘期

2022年4月21日。

## 十三、估价作业期

2022年4月15日至2022年5月31日。



收件编号:	2004020763	区(县/镇/乡):	
发证类别:	房地产权证	房屋产权来源:	买卖
房屋产别:	私有房产	产权取得时间:	
房屋座落:	永川市西大街201号		
所有权人名称:	宠宪德	所有权证号:	H10929
原所有权人名称:	永川城乡建设开发总公司胜利路分公司	原权证号:	永合字第0204225号
建筑面积(平方米):	213.53	申报价值(元):	
评估价值(元):		评估日期:	
共有情况:			
附记:	身份证号: 510229194901151597		



永川市 房地产权证 2005 字第110929

号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》, 为保护房地产权利人的合法权益, 对权利人申请登记的本证所列房地产, 经审查属实, 特发此证。

发证机关



033



地产权利人	陈尧德	
地座落	永川市西大街201号	
共有情况		

土 地		
号	图 号	
用途	土地等级	
性质及权利类型	起止日期	1994-09-02至 2044-09-02止
使用权面积	贰拾陆点伍平方米	
中: 共用分摊面积	贰拾陆点伍平方米	

房 屋				
号	产别私有房产			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数
1	3	混合	9	5
				建筑面积 (平方米)
				贰佰叁拾叁点伍叁
				实际用途
				住宅
				<b>产权登记专用章</b>

附

身份证号: 510229194901151597

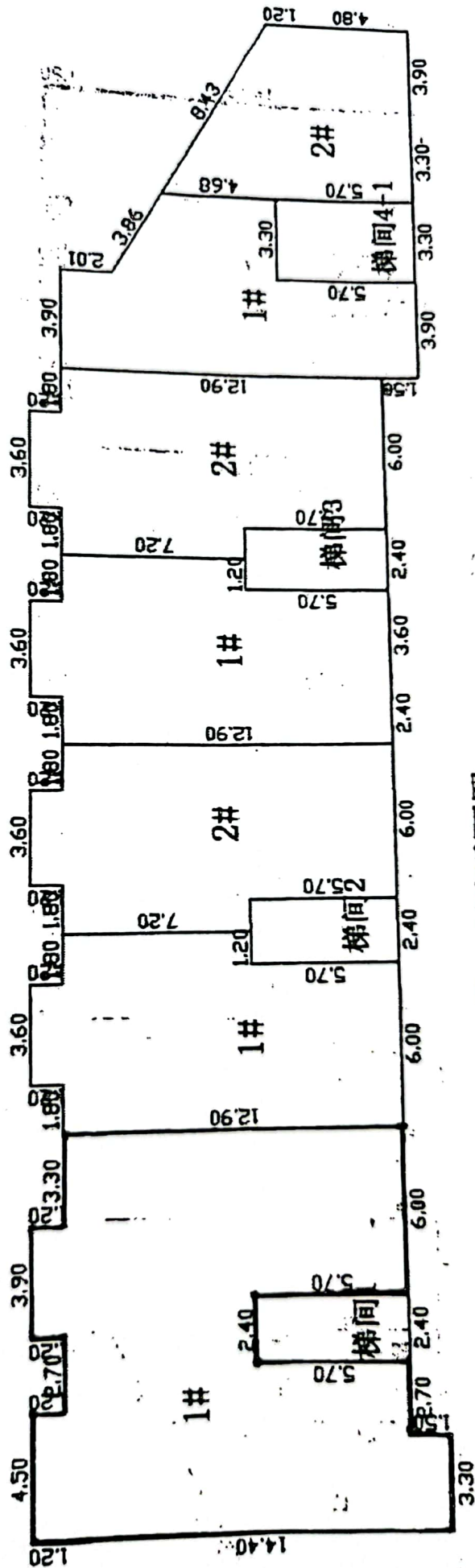
收件编号: 2004020763

填发单位(盖章) 20  
填发日期



1栋5层1-3室

# 房地产权证附图



第1幢第4-8层平面图

面积: 213.53 m² 房产分摊面积: 26.42 m² 土地分摊系数: 0.1243 土地共用面积: 821 m² 土地分摊面积: 26.5

制图: 张永华

勘丈: 张永华

