

估价结果报告

立刻移除水印

一、估价委托人

单位名称：重庆市永川区人民法院

联系人：左老师

联系电话：17723590916

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，为重庆市永川区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）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝 0118 执恢 315 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）估价对象基本状况

本次评估的对象是张友莲所有的位于重庆市永川区萱花西路 217 号 5-9 号住宅用房，建筑面积为 78.37 平方米，土地使用权面积为 10.5 平方米。

（此页以下无正文）



(三) 土地基本状况

土地基本状况表

项目名称	金鑫山庄B区
坐落	重庆市永川区萱花西路217号5-9号
土地用途	城镇单一住宅用地
土地使用权面积(m ²)	10.5
共有使用权面积(m ²)	1793
土地级别	永川区住宅4级
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	无记载
地势	本宗地与相邻地块齐平,自然排水状况良好,不会被洪水淹没,总体来说,地势较好
地形	平坦
地块形状	不规则多边形
土地四至	东、西、北均临过道,南临公路
地质条件	地基承载力较好,无滑坡、泥石流等不良地质现象,总体来说,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、通气、通讯、通路、场地平整)。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	金鑫山庄B区
房屋坐落	重庆市永川区萱花西路217号5-9号
建筑结构	混合结构
楼层	共7层(地下0层,地上7层),估价对象位于名义层第6层
层高	约2.9米
建筑面积(m ²)	78.37
套内建筑面积(m ²)	69.34
房屋证载用途	住宅
实际用途	住宅
使用情况	闲置
建成年代	2005年
空间布局	空间布局合理
户型布局	户型为二室一厅一厨一卫,平层布局
设施设备	无电梯,水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施较齐全
物业管理	一般物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙面贴墙砖,建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况一般,约六六成新
工程质量	合格
装饰装修	估价对象进户防盗门,客厅楼地面铺地砖,内墙面及顶棚刷乳胶漆;卧室楼地面铺地砖,内墙面及顶棚刷乳胶漆;厨、厕楼地面铺地砖,内墙面贴墙砖至顶,顶棚塑扣板;室内套装木门,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	金鑫山庄B区
权属资料	《房地产权证》
权证号	永川市房地证 2005 字第 H19271 号
权利人	张友莲
房屋坐落	永川市莹花西路 217 号 5-9 号
土地用途	城镇单一住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	无记载
共有使用权面积 (m ²)	1793
使用权面积 (m ²)	10.5
土地等级	10 级
房屋结构	混合
所在楼层	第 6 层
建筑面积 (m ²)	78.37
套内建筑面积 (m ²)	69.34
房屋用途	住宅

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封，除此之外，不存在租赁、共有、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

二〇二二年五月二十四日。

估价委托人提供的《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0118 执恢 315 号] 记载：评估基准日为现场勘察日，本次估价实地查勘日为二〇二二年五月二十四日。

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。

(二) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



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 24 日的市场价值为：

建筑面积单价：2570 元/平方米

总价：¥20.14 万元（人民币大写：贰拾万零壹仟肆佰元整）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张能杰	5119940155		2022.6.10
石蒙	5020160051		2022.6.10

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十四日。

十三、估价作业期

二〇二二年四月十五日至二〇二二年六月十日。



永川市 房地证 2005 字第19271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、房地产他项权人的合法权益，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	张友莲		
坐落	永川市董花西路217号5-9号		
房地籍号			
土地状况			
地号		图号	
用途	城镇单一住宅用地	使用权类型	出让
使用权面积	壹拾壹平方米	共有使用权面积	壹仟柒佰玖拾叁平方米
终止日期			
备注	土地等级: 10级		

填证单位: 重庆市土地房屋权属登记
 填证日期: 2005年12月09日
 永川市国土资源和房屋管理局
 5009169999029

房屋
代码

房 屋 状 况				
结 构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用 途
混合	6	柒拾捌点叁柒	陆拾玖点叁肆	住宅
产权登记专用章				
共有或共用 部位及设施				
备 注		房屋产别:私有房产		

收件编号:2005017536

填证单

填证日期

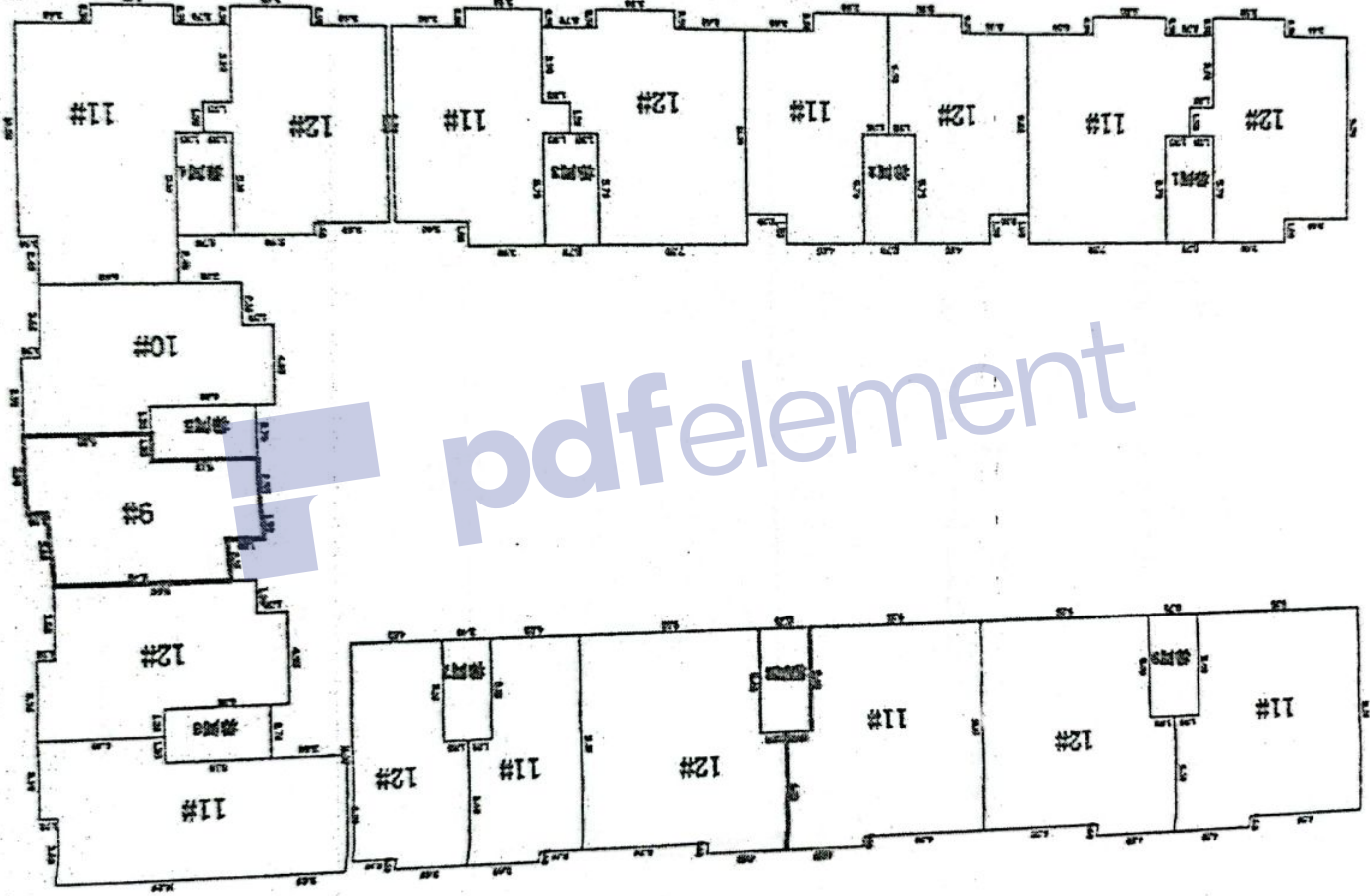
重庆市土地房屋权属登记
专 用 章
 2005年12月09日
 永川市国土资源和房屋管理局
 5009169900020



廣東省三水縣民運籌備處第十師司令部

總計面積：78.37 M² 房產分攤面積：9.03 M² 土地分攤係數：0.1334 土地共用面積：17.93 M² 土地分攤面積：10.5 M²

第一層第6層平面圖



廣東省三水縣民運籌備處
第十師司令部

設計：陳方升 張光信
監製：梁永松

