

估价结果报告

一、估价委托人

重庆市永川区人民法院

二、房地产估价机构

名称: 重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人: 林富波

住所: 重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

统一社会信用代码: 91500103787485020F

备案等级: 一级

有效期限: 2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日

证书编号: 渝房评备字(2021)1-008 号

联系电话: 67913977 67127110 67016551

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) 估价对象财产范围

本次估价范围为位于重庆市永川区昌州小区 46 号 4 幢 19-5 号的住宅房地产(建筑面积 109.94 平方米及其分摊的国有建设用地使用权)及室内家具家电。包含房屋内已形成附合的装饰装修物,及室内家具家电(由申请方签字确认)(详见附表)、不包含相应的债权债务等其他财产或者权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于重庆市永川区昌州小区 46 号 4 幢 19-5 号, 权利性质为国有建设用地使用权, 土地使用权类型为出让, 土地用途为城镇单一住宅用地, 国有建设用地使用权终止日期为 2055 年 3 月

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

第 5 页

电话: 86-23-63783530 (行政) / 67513977 (评估) / 67513691 (市场) / 63783633 (招投标)

总部办公地址: 重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址: cqdalton@126.com 邮编: 400020

16日,土地使用权面积5.7平方米,共有使用权面积851平方米,房屋用途为住宅,房屋结构为钢混,房屋建筑面积为109.94平方米,套内建筑面积为93.43平方米,所在楼层为19层。

(三) 土地基本状况

1. 宗地位置: 重庆市永川区昌州小区46号4幢19-5号所在宗地,所在小区名称为“骑龙圆”;
2. 土地使用权类型: 出让;
3. 土地用途: 城镇单一住宅用地;
4. 共有使用权面积: 851平方米;
5. 土地使用权终止日期: 2055年3月16日;
6. 四至: 据估价人员现场勘察,估价对象所在小区北至昌州小区,东至昌州小区,西邻北山路、南邻中山大道西段;
7. 形状: 不规则;
8. 开发程度: 土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气),红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整);
9. 地形地势: 估价对象所在区域地势有一定坡度;
10. 地基(地质): 未发现不良地质现象。

(四) 建筑物基本状况

1. 估价对象所在建筑物基本状况

估价对象坐落于重庆市永川区昌州小区46号4幢19-5号,所在小区名称为“骑龙圆”,所在建筑物约建成于2008年,钢混,大楼外墙贴砖,共19层,有2部电梯,建筑物保养状况一般。

2. 估价对象现状

- (1) 面积: 房屋建筑面积为109.94 m²,套内建筑面积93.43 m²;
- (2) 建筑结构: 钢混;
- (3) 内部设施设备: 包括给供水、排水、供电、通讯、通气等,设施设备较齐全;
- (4) 用途: 住宅;

- (5) 楼层: 第 19 层;
- (6) 平面布局: 平层, 户型布局合理;
- (7) 通风和采光: 较好;
- (8) 估价对象装修状况: 入户防盗门, 客厅贴地砖, 电视墙艺术造型, 其余墙面刷乳胶漆, 天花吊顶; 卧室地面贴木地板, 墙面贴墙布, 天花吊顶; 厨房及卫生间地面铺地砖、墙面贴砖, 天花扣板吊顶; 水、电、气入户;

(9) 层高: 约 3 米;

(10) 物业管理: 有专业的物业管理。

(五) 权益状况

1. 估价对象权属状况

根据《房地产权证》(永川区房地证 2010 字第 H115071 号)记载, 估价对象坐落于重庆市永川区昌州小区 46 号 4 幢 19-5 号, 权利人, 土地使用权类型为出让, 土地用途为城镇单一住宅用地, 国有建设用地使用权终止日期为 2055 年 3 月 16 日, 土地使用权面积 5.7 平方米, 共有使用权面积 851 平方米, 房屋用途为住宅, 房屋结构为钢混, 房屋建筑面积为 109.94 平方米, 套内建筑面积为 93.43 平方米, 所在楼层为 19 层。

2. 他项权利设立状况

根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示, 估价对象存在抵押权利限制。

3. 出租或占有情况

根据估价人员现场查勘, 估价对象目前为空置。

4. 其他特殊情况

根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示, 估价对象已被查封。

(六) 区位状况

- 1. 坐落: 估价对象位于重庆市永川区昌州小区 46 号 4 幢 19-5 号, 小区名为“骑龙圆”。
- 2. 道路状况: 周边有北山路、中山大道西端、中山大道东段等城市主次干道。
- 3. 交通: 估价对象所在小区距离“骑龙街”公交站点约 100 米, 有永川 102 路、永川 109 路公交停靠, 距离“工行”公交站点约 100 米, 有永川 102 路、永川 106 路、永川 109 路公交停靠。

4. 公共配套基础设施情况：估价对象附近有重庆市永川区老年大学、北山中学、红星幼儿园、重庆市永川区中医院、北山公园、新泰桂山市民公园、中国工商银行（重庆永川大南门支行）、新世纪百货（永川商都）、渝西广场、以及各类餐饮、生活服务商家等配套设施。

五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 9 月 23 日（实地查勘完成日）。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

3. 独立、客观、公正原则

④估价对象为已建成的住宅房地产，为所在物业的一部分，不能作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设，且土地取得费和建安成本等不易分摊，故不适宜采用成本法。

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于 2022 年 9 月 23 日市场价值为人民币肆拾肆万肆仟壹佰元整 (44.41 万元)，其中：

1. 房地产估价结果：

估价结果汇总表



币种：人民币

估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		
测算结果	总价（万元）	43.98
	单价（元/平方米）	4000
评估价值	总价（万元）	43.98（大写：人民币肆拾叁万玖仟捌佰元整）
	单价（元/平方米）	4000

2. 室内家具家电估价结果：由于估价委托人和资产占有方没有提供室内可移动物品的详细资料，本次评估室内可移动物品价值是向二手经销商咨询同类财产得出的价值，室内可移动物品的估价结果为：人民币肆仟叁佰元整 (0.43 万元)。本次及室内可移动物品评估价格仅作为参考（详见附表）。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 静	5020220016		2022 年 10 月 13 日
夏 可	5020100017		2022 年 10 月 13 日

十二、实地查勘期

附件

二〇二二年九月二十三日进行实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十三日至二〇二二年十月十三日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二二年十月十三日

司法评估室内财产评估明细表

价值时点：2022年9月23日

被执行人：

金额单位：人民币元

序号	名称	品牌及规格型号	数量	单位	单价	评估价值	备注
1	空调（立式）	美的	1	台	1000	1000	客厅
2	空调（挂式）	美的	1	台	350	350	卧室
3	沙发	2+1+妃位	1	套	300	300	客厅
4	茶几（玻璃）		1	个	60	60	客厅
5	电视	飞利浦	1	台	300	300	客厅
6	餐桌+椅子（6把）		1	套	200	200	饭厅
7	冰箱	美的	1	台	500	500	厨房
8	洗衣机	荣事达	1	台	200	200	厨房
9	立柜	1*0.9*0.4	1	个	100	100	饭厅
10	立柜	2.15*1.3*0.4	1	个	200	200	饭厅
11	鞋柜		1	个	100	100	玄关
12	床头柜		3	个	30	90	卧室
13	床		3	张	300	900	卧室
合计				/	/	4300	/

永川区

房地证

2010

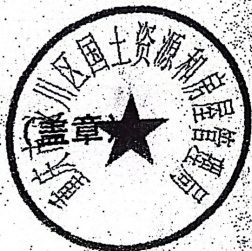
字第

H115071

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			
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市永川区昌州小区46号4幢19-5号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	城镇单一住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	伍点柒平方米	楼层	19
共有使用权面积	捌佰伍拾壹平方米	房屋建筑面积	壹佰零玖点玖肆
土地使用权终止日期	二〇五五年三月十六日	套内建筑面积	玖拾叁点肆叁
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号:2010047396 房屋代码:41370

填证单位:

填证单位:

登记日期:

年 月 日

重庆市土地房屋权属登记

