

房地产估价结果报告

帝威评报字（2020）第 96

一、估价委托人

估价委托人：重庆市黔江区人民法院。

法定代表人：田茂宏。

地址：重庆市黔江区育才路 106 号。

联系人：谭东。

联系电话：023-79

二、房地产估价机构

名称：重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人：张力。

住所：重庆市渝中区邹容路 131 号世界贸易中心 22 楼。

社会统一信用代码：91500103790713418P。

估价资质等级：房地产一级。

估价资质证书编号：渝房评备字（2019）第 1-002 号。

联系人：张力。

联系电话：（023）63885336。

投诉电话：（023）63885933。

三、估价目的

为估价委托人司法执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围



估价对象为权属汪学强、龚秀容位于黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2的住宅用房，建筑面积181.17平方米，分摊土地使用权面积为23.79平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、装饰装修），不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

1. 估价对象名称：住宅用房。
2. 产权证号：《重庆市房地产权证》证号为302房地证2013字第03971号。
3. 位置：黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2。
4. 证载权利人：汪学强、龚秀容。
5. 证载房屋用途：成套住宅。
6. 证载土地用途：城镇住宅用地。
7. 实际用途：住宅用房。
8. 土地使用权类型：划拨。
9. 土地使用权分摊面积：23.79平方米。
10. 土地使用权终止日期：未记载。
11. 房屋结构：混合结构。
12. 建筑面积：181.17平方米。

估价对象分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

估价对象已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人和查封法院以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封。

（三）区位状况

1. 位置状况

估价对象位于黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2，即公路局小区。距三台山公园约0.9公里，小区出入口位于主干道旁，东临三台山路、南临其他建筑、西临其他建筑、北临

交通路，估价对象位于第2层（平层），朝西南向（朝小区支路），位置条件一般。

2. 交通状况

估价对象位于黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2，即公路局小区。区域内路面均已硬化，所在小区临“公路局”公交车站，区域内有黔江103路、黔江108路、黔江111路、黔江112路公交车通达，距黔江官坝东站约2.0公里，距黔江武陵山机场约6.0公里，距黔江站约9.0公里，交通较便捷。

3. 环境状况

估价对象位于黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2，即公路局小区。距黔江南海鑫城天汇购物中心约0.6公里，附近有晋鹏·山台山、新华苑小区等楼宇，附设各种商业形态，如服装服饰、美容美发、各类餐馆等。估价对象所处区域为重庆市黔江区，道路两旁绿化带多种植常绿行道树，环境状况较好。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2，即公路局小区。周边有重庆市黔江中学校、黔江区中医院等教育医疗配套设施，区域内各大银行网点分布其中，公共服务设施较完备。

5. 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

（四）实物状况

1. 土地实物状况

- （1）估价对象证载土地使用权面积：23.79平方米。
- （2）估价对象土地使用权类型：划拨。
- （3）估价对象土地用途：城镇住宅用地。
- （4）估价对象终止日期：未记载。
- （5）估价对象四至：东临三台山路、南临其他建筑、西临其他建筑、北临交通路。
- （6）估价对象整形度、基地承载力为土地呈不规则多边形，地势有一定坡度，地基承载能力较强。

(7) 估价对象开发程度已达红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于黔江区城南街道交通路 1219 号 1 栋 1-2-2 的住宅，即公路局小区。整幢建筑共 7 层（含 1 层门面），约建成于 2003 年，混合结构，无电梯、1 个安全通道，整幢建筑通上水、通下水、通电、通气、通讯。

估价对象位于证载第 2 层，层高约 3.00 米，建筑面积 181.17 平方米，为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台 1 储物间的错层住宅。外墙为墙砖，入户门为防盗门，客厅地面为木地板，内墙刷涂料、顶棚石膏板吊顶；卧室地面为木地板，内墙刷涂料、顶棚刷涂料；厨房和卫生间地面均为地砖，内墙贴墙砖、顶棚铝扣板吊顶。估价对象朝西南向（朝小区支路），整体通风采光一般。现场勘查日有人居住。

经现场勘查，估价对象有水、电、气、通信等设施设备配套，无物业管理，能正常使用，维护状况一般。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为 2020 年 5 月 25 日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

市场价值是指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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

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。

收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察情

况确定。

纯收益逐年递增比率：根据类似物业结合市场经济综合确定。

(六) 相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

1. 比较法

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查取得的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

2. 收益法

采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

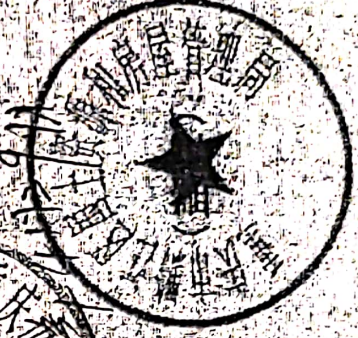
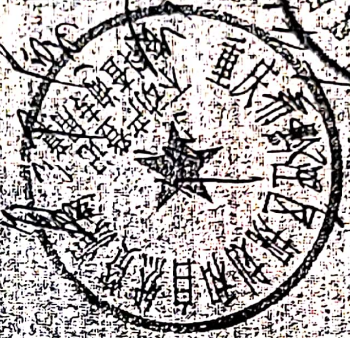
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，估价对象采用比较法和收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价总值：¥76.09 万元，总价大写：人民币柒拾陆万零玖佰元整。

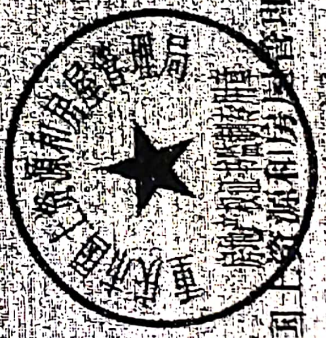
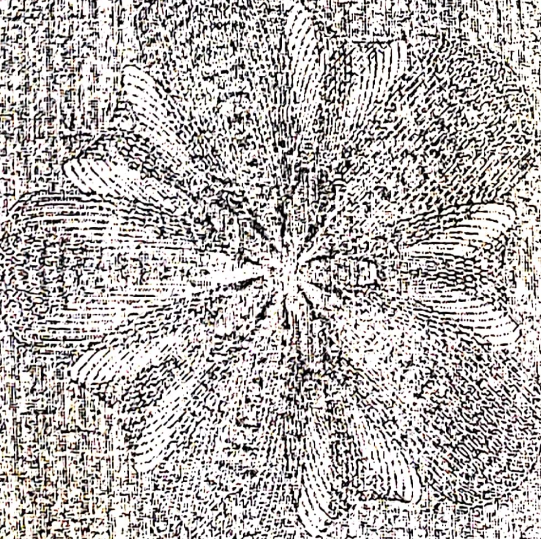
| 估价对象及相关结果 | 估价结果 | 估价结果 |
|----------------------------------------|------------|----------|
| 黔江区城南街道交通路 1219 号 1 栋 1-2-2 住宅用房 | 总价 (万元) | 76.09 |
| | 建筑面积 (平方米) | 181.17 |
| | 单价 (元/平方米) | 4,200.00 |

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。

张永



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局监制

江学强, 龚秀蓉

权利人

身份证

身份证: 51232815
5135231975

证件名称及号码

黔江区城南街道交通路1219号1栋1-2-2

坐落

QJ00200100120000010100100020002

房地籍号

混合结构

房屋结构

划拨

土地使用权类型

成套住宅

房屋用途

城镇住宅用地

土地用途

2层

23.79m²

土地使用权面积

181.17m²

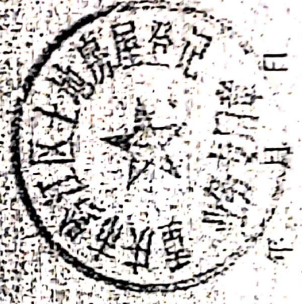
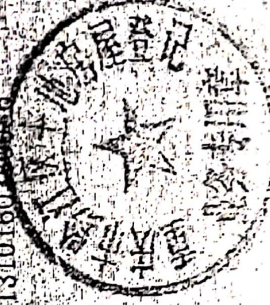
共有使用权面积

套内建筑面积

土地使用权终止日期

房屋共有或共用部位及设施

2013101601000936



填证单位:

登记日期:

填证单位:

登记日期:

2013年10月16日