

本次估价的价值类型为市场价值，即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。

五、估价方法

- (一) 估价对象1采用比较法；
- (二) 估价对象2、3、4、5采用收益法。

六、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价

方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格的要素的分析，确定估价对象房地产在

2022年07月18日的市场价值为：

总 价：¥115.38万元。

大 写：壹佰壹拾伍万叁仟捌佰元整。

具体评估明细详见附表

估价对象	房地产权证号	坐落位置	证载房屋用途	房屋结构	证载楼层	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	301房地证2005字第02733号	万州区龙都支路102号301	成套住宅	混合结构	第3层	146.32	3080	45.07
2	301房地证2011字第10591号	万州区龙都大道165号/幢1层58号房	商业用房	混合结构	第1层	31.38	8450	26.52
3	301房地证2006字第008620号	万州区岩上村环卫设施1号房	商业用房	混合结构	第1层	9.04	8570	7.75
4	渝(2016)万州区不动产权第000936222号	万州区太白路128号2D-46	商业服务	钢筋混凝土	第2层	18.26	6680	12.20
5	301天房地证2005字第07182号	万州区青龙移民小区33-1-1	非住宅	砖柱砖墙	第1层	24.96	9550	23.84
合计						229.96	4070.8000550	115.38

公司地址：重庆市渝北区新溉大道101号7幢9楼

联系电话：(023) 63316055

估价对象 5	万州区青龙移民小区 33-1-1	单独所有
		单独所有

4. 租赁及使用情况

项目名称 估价对象	坐落	现实利用情况
估价对象 1	万州区龙都支路 102 号 301	据委托人提供的《执行笔录》记载，目前被第三人（被执行人朋友）占用。
估价对象 2	万州区龙都大道 165 号/幢 1 层 58 号房	租赁（承租人陈剑山，租期 15 年，从 2021 年 3 月 15 日至 2036 年 3 月 15 日止，合同约定年租金壹万元整，签订合同时已一次性付清 15 年租金，实付 15 年租金壹拾肆万玖仟元整，无押金。）
估价对象 3	万州区岩上村环卫设施 1 号房	租赁（口头约定的租赁，租期至 2023 年 3 月 30 日止，年租金肆仟元整，年付，无押金。）
估价对象 4	万州区太白路 128 号 2D-46	租赁（口头约定的租赁，租期从 2021 年 8 月 15 日至 2025 年 8 月 15 日止，年租金壹仟捌佰元整，年付，租金付至 2022 年 8 月 15 日，无押金。）
估价对象 5	万州区青龙移民小区 33-1-1	租赁（口头约定的租赁，租期从 2021 年 3 月 4 日至 2026 年 3 月 4 日止，年租金捌仟元整，年付，租金付至 2023 年 3 月 4 日，无押金。）