

产，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于沙坪坝区石碾盘88号（东原ARC中央广场）5幢13-2，临小龙坎正街，毗邻紫荆花园住宅小区。估价对象距沙坪公园以东约200米，距沙坪坝火车站以南约200米，距沙坪坝三峡广场以南约600米，距重庆师范大学东南方向约800米，位置状况较好。估价对象所在楼栋共32层，估价对象位于第13层，客厅朝东南。

2、交通状况

估价对象位于沙坪坝区石碾盘88号（东原ARC中央广场）5幢13-2，临小龙坎正街，小龙坎正街为双向四车道，有限速管制，估价对象所在小区设有地下车库，车位充足，停车便捷。估价对象距站南路中段公交站约200米，距沙坪公园公交站约220米，距石碾盘公交站约230米，有209路、211路、213路、213路、219路等多路公交车经过该区域，交通状况较好。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于沙坪坝区石碾盘88号，属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通通讯等，基础设施较完善，保证率较高。

（2）公共配套设施

估价对象周边有王府井百货、重百沙坪商场、重庆沙坪坝区人民医院、重庆爱德华医院、重庆八中、南开中学、重庆一中、永辉超市（沙坪坝印象汇店）、中国建设银行、中国农业银行、重庆银行等，区域内生活及公共配套设施较齐全。

4、周边环境状况



估价对象位于沙坪坝区石碾盘 88 号，周边有紫荆花园、港城花园、华宇广场、诺丁阳光等住宅小区，住宅聚集度较高，适宜居住，区域范围内自然及人文环境较好，绿化景观较好，周边环境状况较好。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物状况

(1) 估价对象所在物业概况

估价对象所在物业名称为“东原 ARC 中央广场”，由 5 幢高层组成，估价对象所在楼栋为 5 幢，为 32 层的住宅楼，该楼幢外墙为玻璃幕墙，外观较新颖，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成时间约为 2013 年。水、电、气、通讯、消防等设备设施齐全。由重庆万友康年物业管理有限公司进行维护管理，维护状况较好，可满足正常的使用需求。

(2) 估价对象内部状况，具体详见下表：

坐落	沙坪坝区石碾盘 88 号 5 幢 13-2
权属证书证号	渝(2019)沙坪坝区不动产权第 000696153 号
建筑面积/套内面积 (m ²)	50.4/39.21
建成年份 (年)	约 2013 年
成新度	八五成新
房屋用途	成套住宅
所在楼层/总楼层	第 13 层/共 32 层
层高 (m)	约 3 米
房屋结构	钢筋混凝土结构
空间布局	布局较方正，采光和通风条件较好
电梯情况	有电梯 (3 梯 12 户)
装饰装修	入户门为防盗门，室内套装门，塑钢窗，地面铺木地板，墙面刷墙漆，顶棚石膏板吊顶；厨卫地面铺地板砖，墙面贴瓷砖至顶，室内另有洗手台、马桶。
内部设备设施	通水、电、气、通讯，消防设施齐全
使用状况	截止价值时点，现空置
维修保养情况	较好
物业管理	有专业物业管理

2、土地使用权状况

坐落	沙坪坝区石碾盘 88 号
权属证书证号	渝(2019)沙坪坝区不动产权第 000696153 号
土地所有权	国有
土地使用权人	
使用权类型	



终止日期	2058年07月08日止
土地剩余年限(年)	36.25
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积(m ²)	未记载
共有使用权面积(m ²)	1378
土地利用状况	地上已建成房屋
四至	东、南、西、北均至南方东银
形状	不规则多边形
地形地势地质	较平坦,无不良地质构造
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路),宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整)及绿化配套、道路硬化

(四) 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

权属证书证号	渝(2019)沙坪坝区不动产权第000696153号
权利人	陈涛
产权状况	估价对象在价值时点已办理《不动产权证》渝(2019)沙坪坝区不动产权第000696153号,产权完整;估价对象房屋所有权与土地使用权的权利人均均为陈涛,权利主体一致,权属清晰,无争议;估价对象所属分摊的土地使用权属国家所有,使用权类型为出让,土地用途为城镇住宅用地。
其他权利情况	估价对象于价值时点被人民法院查封且有抵押,抵押权人为易成、霍磊

五、价值时点:

我公司估价人员于2022年4月6日对估价对象进行了现场查勘,估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》(2021)渝0108执26981号未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)的规定,人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价价值时点确定为实地查勘完成之日,即2022年4月6日。

六、价值类型:

本次评估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



- A_i — 期间收益 (元/m²) ;
- v_t — 期末转售收益 (元/m²) ;
- Y_i — 未来第 i 年的报酬率 (%) ;
- Y_t — 期末报酬率 (%) ;
- t — 持有期 (年) .

、不选用其他方法进行测算,其主要理由为:

1) 估价对象为已建成在用房地产,其客观成本资料难以取得,又由本法是一种积算价格,其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场,故不宜采用成本法进行估价。

2) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法其中的一种估价方法,由于估价对象作为已完工在用房地产,不具有开发价值或再开发潜力,故不宜采用假设开发法进行估价。

估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照规定的技术标准和估价程序,选用适宜的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,满足估价的假设和限制条件及使用报酬率下,确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为: 71.72 万元,人民币大写: 柒拾壹万柒仟贰佰元整。(详见《估价结果一览表》)



属证书证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
(2019)沙坪坝区不动产权第00696153号		沙坪坝区石碾盘88号5幢13-2	成套住宅	50.4	14230	71.72
合计				50.4	—	71.72

一、注册房地产估价师



渝 (2019) 沙坪坝区 不动产权第 000696153 号

权利人	[REDACTED]
共有情况	单独所有
坐落	沙坪坝区石碾盘88号5幢13-2
不动产单元号	500106 012004 GB00060 F00010140
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 1378 m ² /房屋建筑面积 50.4 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年07月08日 止
权利其他状况	身份证: [REDACTED] 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 39.21平方米 所在楼层(名义层): 13 业务编号: 201907031041182



附图表

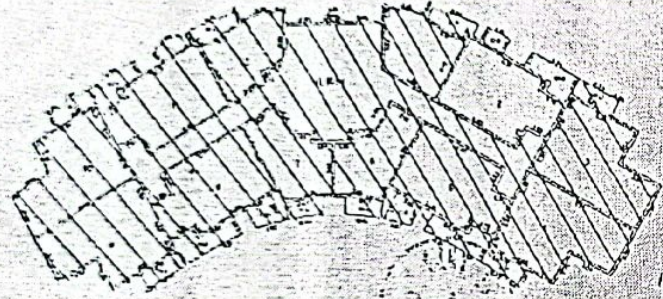
单位: m²

房屋编号

F00510110

建筑面积

60.40

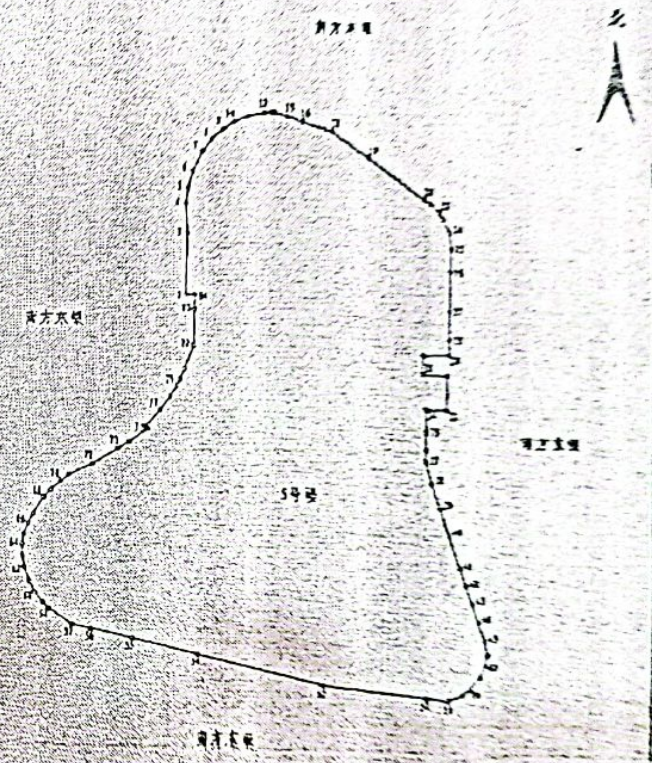


房地代码

80010001200100000000

宗地面积

1377.2



附图表

