

(二) 估价对象建筑物基本状况

估价对象位于重庆市巴南区鱼洞新建街4号3-1#，所在楼栋约建成于2000年，混合结构，总楼层为10层（各层均为住宅），外墙刷涂料，铝合金窗，无电梯，步行楼梯供上下通行，公共通道地面水泥找平、墙面刷漆、顶棚刷涂料，大楼通水、电、气、讯等，无专业物业管理，房屋维护保养情况较差，约五六成新。

本次估价对象位于第3层，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积52.73平方米，层高约3米，户型为二室一厅一厨一卫，入户防盗门，室内装修情况为：客餐厅地面贴地砖、墙面刷漆、顶棚刷漆，卧室地面贴地板、墙面和顶棚刷漆，厨房和卫生间地面贴地砖、墙面贴墙砖、顶棚铝塑扣板吊顶，精装修，朝南，通风采光差，空置。

(三) 估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地位于巴南区新建街4号，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为划拨，共有土地使用权面积744平方米，分摊土地面积5.8平方米，地势较平坦，地质状况较好，未见明显下沉，土壤无污染，形状规则多边形，四至：东、南、北临小区内部道路，西临小区住宅建筑，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水）、红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通气、通上水、通下水及场地平整），土地级别为重庆市住宅6级。

(四) 估价对象权益状况

1、权属登记状况：根据估价对象《不动产权登记查询结果单》，权利人为王芳，权属清晰。

2、其他权利状况

担保物权状况：无。

用益物权状况：无地役权、居住权等。



租赁或占用情况：无。

查封情况：已被重庆市第五中级人民法院查封。

税费欠缴情况：注册房地产估价师未取得估价对象欠缴税收、物业费、水电气费等其滞纳金的相关资料，同时人民法院也未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假设估价对象不存在欠缴税收、物业费、水电气费等其滞纳金。

(五)估价对象的区位条件

1. 位置条件

估价对象位于重庆市巴南区新建街4号，为老旧小区，地处巴南区城市建成区，位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象临新市街，巴县大道，道路级别一般；附近有147、191路公交车新市街站，交通条件较好。

3. 基础设施条件

区域内已实现通路、供水、排水、通电、通讯、通气等，水、电、讯保有度95%以上，基础设施完备。

4. 公共配套设施

估价对象周边有巴南区中医院、鱼洞第二小学校（东城校区）、新智幼儿园、老大桥公安局等单位，都汇里商业广场，中信银行、中国工商银行网点等，公共配套设施一般。

5. 环境条件

估价对象所在区域内无明显污染，空气质量较好，所在小区绿化一般，自然环境一般；该区域为住宅聚集区，人文环境一般；周边有都汇里商业广场等片区级的商城，区域内人口流动较大，繁华度较高。

五、价值时点



⑦进行修正或调整得到比较价值。

2、收益法

(1)定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2)估价技术路线

①搜集与估价对象相似且在同一区域内的出租案例；

②搜集的出租案例与估价对象进行比较、分析，确定估价对象的市场客观租金；

③根据估价对象房屋新旧程度及土地使用权期限，确定收益期；

④确定合理的报酬率和租金增长率，测算收益价值。

十、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析影响估价对象市场价值的因素，经对资料认真分析、测算，估价对象于价值时点的评估价值为 28.47 万元（大写：人民币贰拾捌万肆仟柒佰元整）。

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）		28.47	13.71
	单价（元/m ² ）		5,400.00	2,600.00
评估价值	总价（万元）		28.47	
	单价（元/m ² ）		5,400.00	



序号	权利人	房屋坐落	用途	建筑面积	证号	抵押情况	查封情况	备注
1		巴南区新建街4号 3-1	成套住宅	52.73	渝 (2019) 巴南区 动产权), 0007542 29号		202201201100992、重庆市第五中级人民法院、(2021) 渝05执2116号之一、2022/01/20、查封登记(地房)、历史 2201181100921、重庆市第五中级人民法院、(2021) 05执1825号、2022/01/18、解除查封(地房)、历史 202108311100436、重庆市第五中级人民法院、(2021) 渝05执1825号、2021/08/31、查封登记(地房)、历史	房屋面积: 7774m ² 权利归属: 权利人: 权利人 调查组

王朝宇 2022.3.24 10:12

