

估价结果报告

一、估价委托人

名称：奉节县人民法院

联系人：赵明灯

联系电话：15223777660

二、估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-014 号

三、估价目的

奉节县人民法院执行重庆市渝耀建设工程有限公司与 3279 一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司为 购买的位于奉节县青莲镇新政村地灾移民安置点 2 幢 1 单元 2-2 的房地产市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

购买的坐落于奉节县青莲镇新政村地灾移民安置点 2 幢 1 单元 2-2 的住宅房地产，建筑面积为 48.50 平方米及其分摊土地使用权面积。估价对象范围包含批准拨用宅基地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）房地产基本状况

1. 名称：无。

2. 坐落：奉节县青莲镇新政村地灾移民安置点 2 幢 1 单元 2-2。
3. 规模：建筑面积为 48.50 平方米，套内面积为 42.47 平方米。
4. 用途：土地证载用途为农村宅基地；房屋记载用途为住宅。
5. 权属：估价对象未办理权属资料，根据估价委托人提供的相关资料，为购买人。
6. 产权证号：无。

（三）房地产区位状况

1. 位置

- （1）坐落：奉节县青莲镇新政村地灾移民安置点 2 幢 1 单元 2-2。
- （2）方位：估价对象位于奉节县青莲镇新政村地灾移民安置点 2 幢。
- （3）楼层：估价对象记载楼层为第 2 层，实际位于所在建筑第 2 层，平老池塘公路第 1 层。

2. 交通状况

- （1）道路状况：估价对象所在区域临路，路况一般，区域内车流量一般。
- （2）出入可利用交通工具：估价对象距奉节客运中心约 75 公里，交通便捷程度较差。
- （3）交通管制情况：未发现有交通管制。
- （4）停车方便程度：估价对象所在区域无停车位，停车便捷度一般。

3. 环境状况

- （1）自然环境：估价对象所在区域绿化覆盖率一般，卫生环境一般。
- （2）人文环境：估价对象所处区域流动人口一般，治安状况较好。
- （3）景观：朝公路。

4. 外部配套设施

- （1）外部基础设施：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施完备。
- （2）外部公共服务设施等：周边有奉节县青莲小学、奉节县青莲初级中学等教育机构；有中国邮政储蓄银行等金融机构；有奉节县青莲镇中心卫生院等医疗机构；有青莲超市等购物场所；公共配套设施一般。

（四）房地产实物状况

1. 土地实物状况

- (1) 土地坐落：奉节县青莲镇新政村地灾移民安置点 2 幢 1 单元 2-2。
- (2) 土地面积：共有土地使用权面积 545.9，分摊土地使用权面积未记载。
- (3) 四至：北至老池塘公路，西、南至公平至青莲公路，东至陶家湾水沟。
- (4) 土地用途：农村宅基地。
- (5) 土地使用权类型：宅基地使用权。
- (6) 土地形状：不规则多边形。
- (7) 地形地势：有一定坡度，自然排水畅通。
- (8) 土壤：未受过污染。
- (9) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (10) 土地开发程度：宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整）。

2. 建筑物实物状况

- (1) 规模及户型：建筑面积为 48.50 平方米，套内面积为 42.47 平方米；根据估价人员现场查勘，室内户型为单间带阳台。
- (2) 层数：估价对象所在建筑物共 5 层，估价对象记载楼层为第 2 层，实际位于所在建筑第 2 层，平老池塘公路第 1 层。
- (3) 外观：估价对象外墙刷涂料，详见附件“估价对象现状照片”。
- (4) 建筑结构：混合结构。
- (5) 新旧程度：根据估价人员现场调查，估价对象的建成年代约为 2016 年，成新度较高。
- (6) 设施设备：有供水、排水、供电、通信等设备设施。
- (7) 装饰装修：估价对象入户门为卷帘门，室内地面为水磨石，墙、顶为水泥砂浆抹面。
- (8) 通风、采光：一般。
- (9) 层高：层高约 3.7 米。
- (10) 室内布局：室内布局合理，利于使用。
- (11) 通道状况：估价对象所在楼栋无电梯，所在楼栋单元有 1 个楼梯通道。
- (12) 维修养护情况及完损程度：地基无明显下沉，维修养护一般。

(五) 房地产权益状况

1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：集体所有。

(2) 土地使用权：本次估价对象未办理权属资料，根据《不动产权证书》（土地大证）记载，土地使用权属于（户）、（户）、（户）、（户）、（户），估价对象土地权利类型为宅基地使用权，权利性质为批准拨用宅基地。

(3) 土地用途：农村宅基地。

(4) 目前使用情况：

①土地利用现状：地上已建成住宅楼。

②出租或占用情况：于现场查勘日土地随地上房屋一同处于空置状态。

(5) 其他权利设立情况：估价委托人未提供估价对象是否存在抵押及查封的相关资料，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响。

2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：为购买人。

(2) 占用情况：于现场查勘日处于空置中。

(3) 共有情况：不详。

(4) 其他权利设立情况：估价委托人未提供估价对象是否存在抵押及查封的相关资料，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响。

五、价值时点

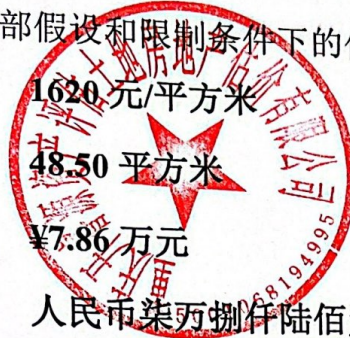
我公司估价人员于2022年3月24日对估价对象进行了实地查勘，经与委托人协商，确定本报告价值时点为现场查勘日，即2022年3月24日。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值。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。

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

评估单价：	1620元/平方米
建筑面积：	48.50平方米
评估总价：	¥7.86万元
总价大写：	人民币柒万捌仟陆佰元整



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洁	5020210011		2022.4.11
张熊洋	2220120029		2022.4.11

十二、实地查勘期

2022年3月24日

十三、估价作业期

2022年3月24日至2022年4月11日。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司
二〇二二年四月十一日



渝 (2019) 奉节县 不动产权第000554070 号

权利人	(户), (户), (户), (户), (户)
共有情况	共同共有
坐落	奉节县青莲镇新政村3社
不动产单元号	500236 002012 JC00022
权利类型	宅基地使用权
权利性质	批准拨用宅基地
用途	农村宅基地
面积	545.9 m ²
使用期限	
权利人身份证号码:	
权利其他状况	业务编号: 201905300340077

附 记

5户共25人共同取得宅基地批准,其中:
 (户)批准宅基地面积150平方米; (户)批准宅基地面积150平方米;
 (户)批准宅基地面积150平方米; (户)批准宅基地面积150平方米;
 (户)批准宅基地面积90平方米; (户)批准宅基地面积150平方米