

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市黔江区人民法院

案件联系人：胡纯

地址：重庆市黔江区正阳街道武陵大道南段 39 号

二、房地产估价机构

名称：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：915001036733755952

法定代表人：王启彬

住所：重庆市渝中区捍卫路 32 号 7 楼

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-015 号

有效期限：2019 年 9 月 12 日至 2022 年 9 月 11 日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：023-63857554

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市黔江区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）本次估价的财产范围

本次估价范围包括位于重庆市黔江区城西街道岔河巷 80 号 2 幢 4-2 的房屋所有权、分摊的土地使用权及室内不可移动的装修，不含室内家具家电等可移动财产。

估价对象位于重庆市黔江区城西街道岔河巷80号2幢4-2，小区名为“老新华书店家属院”，所在楼幢约建成于2000年，共8层，步行楼梯，混合结构，铝合金窗，房屋外墙刷涂料，维护保养情况较好，房屋外观成色好，约六成新，水、电、气、讯、消防等配套设施设备齐全。

估价对象所在楼层第4层，该楼层共5户，估价对象房号为4-2，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积49.04平方米，户型布局为1室1厅1厨1卫，层高约3米，朝北，入户防盗门，室内装饰装修情况为：客厅地面贴地砖、墙面及顶棚刷漆，卧室为木门、地面贴地砖、墙面及顶棚刷漆，厨房地面贴地砖、墙面及顶棚刷漆，卫生间地面及墙面贴砖、顶棚刷漆，光线较好、通风畅通，维护较好，现场查勘时估价对象为出租。

（三）估价对象土地基本状况

估价对象分摊土地面积为6.13平方米，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为划拨，地势有一定坡度，地质状况良好，未见明显下沉，土壤无污染，所在宗地形状为不规则多边形，四至：未记载，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），土地级别为黔江区住宅1级。

（四）估价对象权益状况

1、权属登记状况：根据《不动产权证书》记载，房地产权利人为重庆市米罗园科技发展有限公司，权证号：渝（2018）黔江区不动产权第001248895号，单独所有，权属清晰。

2、其他权利状况

担保物权状况：已设定抵押。

用益物权状况：无地役权、居住权等。

租赁或占用情况：出租，本次评估不考虑租赁限制对评估结果的影响。

查封情况：已被查封。

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、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、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黔江区城西街道岔河巷80号，小区名为“老新华书店家属院”，该小区周边有新华大道西段、叉河巷等城市道路，附近有黔江体育场，位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象所在区域周边有新华大道西段、叉河巷等城市道路，道路级别较高，道路交通体系较完善，附近有“华弘大厦”公交车站，有黔江102路、黔江104路、黔江105路等公交线路途经该区域，距黔江汽车南站约1.7公里，黔江火车站约12.8公里，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，水电讯保证度达95%以上，基础设施完备。

4. 公共配套设施

周边有重庆市黔江区民族小学校、重庆市黔江中学校、黔江区实验小学、重庆市民族博物馆、黔江体育场、重庆市黔江中心医院、永辉超市(丽都花苑店)、佳惠超市(南海鑫城店)、中国建设银行(黔江分行西山分理处)、重庆三峡银行(黔江支行)等，公共配套设施齐全。

5. 环境条件

(1)自然环境：估价对象所在区域无重大污染源，空气质量较好，自然环境较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域以居住社区为主，人文环境较好。

(3)景观：小区环境景观。

6、区位状况分析：

对住宅类房地产而言，位置条件较好，交通条件较好，周边汇聚了“新禹花园”、“丹峰奥苑”、“丽都花苑”等住宅小区，小区环境较好，区位状况总体较好，对房屋价值较有利。

五、价值时点

根据委托书及现场勘查日期，确定价值时点为2022年6月29日。

六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定估价结果的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。

七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循房地产估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在

②测算收益期：根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命中的较短者确定为收益期；

③测算未来收益：根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益，并根据净收益过去、现在、未来的变动情况判断确定未来净收益流量及其类型和对应的收益法公式，计算未来收益；

④确定报酬率：选用累加法确定，以安全利率加风险调整值作为报酬率；

⑤计算收益价值：根据收益期结束后的建筑物状况或土地使用权状况，计算收益期结束时建筑物价值的现值或剩余期限土地使用权在价值时点的价值，再加上按收益期计算的价值后作为收益价值。

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格的因素，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：**23.69万元**（大写：人民币贰拾叁万陆仟玖佰元整）。

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）	23.69
单价（元/m ² ）	4,830.00		2,630.00	
评估价值	总价（万元）	23.69		
	单价（元/m ² ）	4,830.00		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王启彬	5020000054	王启彬	2022年7月15日
黄建伟	5020130004	黄建伟	2022年7月15日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘日期为二〇二二年六月二十九日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月二十九日至二〇二二年七月十五日。

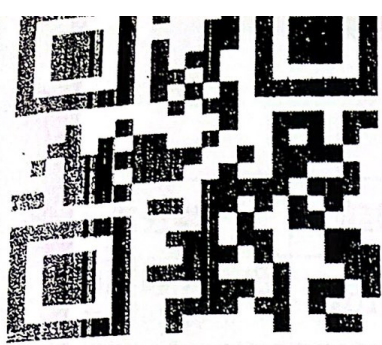
重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



二〇二二年七月十五日

渝 (2018) 黔江区 不动产权第 001248895 号

权利人	重庆市 有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黔江区城西街道岔河巷80号2幢4-2
不动产单元号	500114 213003 GB00456 F00050008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 0 m ² /房屋建筑面积 49.04 m ²
使用期限	国有建设用地使用权
权利其他状况	业务编号: 201811270380056 所在层: 4 分摊土地面积: 6.13m ² 权利人: 重庆市... 服务有限公司 组织机构代码证: 91500114083096676K 房屋结构: 混合结构



16214

不动产登记查询结果告知单

申请人： 黔江区人民法院

证件类型： 其它 (2022) 渝0114执305号

于2022-05-19 10:12前在我单位查询土地房屋数字档案信息1条记录如下：

坐落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
黔江区域西街道岔河巷80号2幢4-2	重庆市 技服务有限公司 (91500114083096676K)	渝(2018) 黔江区不动产权第001248895号	2018-11-28	成套住宅	混合结构	出让	49.04	0	是	是

附注：

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用

