

坐落于彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街 52 号宏泰汽车修理厂商住楼 4-10, 权利表用章

房屋结构为钢筋混凝土结构, 房屋用途为成套住宅, 楼层为名义层第 4 层、物理层第 5 层, 房屋建筑面积 100.08 平方米, 套内建筑面积 83.34 平方米; 土地使用权为出让, 土地用途为城镇住宅用地, 共有使用权面积 1119.41 平方米, 土地使用权终止日期 2061 年 10 月 7 日。

3、价值时点

本次价值时点为 2021 年 9 月 27 日 (完成实地查勘之日)。

4、价值类型

市场价值, 市场价值是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。

5、估价方法

收益法、比较法。

6、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序, 选择适宜的估价方法, 综合分析影响房地产价值的各种因素, 在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于 2021 年 9 月 27 日市场价值如下:

评估总价: 200.14 (大写: 人民币贰佰万零壹仟肆佰元整)

详见明细表:

估价对象	权证号	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1						
2						
3	316 房地证 2013 字第 05112 号	彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街 52 号宏泰汽车修理厂商住楼 4-10	成套住宅	100.08	3500	36.03
合计				276.54	//	200.14

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话: 86-23-63783530 (行政) / 07913977 (评估) / 67913691 (市场) / 63783633 (招投标)

总部办公地址: 重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

重庆地址: ... 邮编: 400020

1			彭水县琳海房地产开发有限公司	商业	120.54
2			彭水县琳海房地产开发有限公司	商业	55.92
3	316房地证2018字第05112号	彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街52号宏泰汽车修理厂商住楼4-10		成套住宅	100.08



(三) 土地基本状况

序号	名称	估价对象1	估价对象2	估价对象3
1	宗地位置			彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街52号宏泰汽车修理厂商住楼4-10
2	土地面积	土地使用权面积12.55平方米	土地使用权面积5.82平方米	共有使用权面积1119.41平方米
3	土地用途		商业	城镇住宅用地
4	土地使用权类型及土地批准使用期限	出让, 土地使用权终止日期2048年3月23日		出让, 土地使用权终止日期2061年10月7日
5	四至	所在楼栋南至市民广场, 北至空地, 西至高家台街, 东至渔塘街		所在楼栋北至彭水三桥医院, 南至空地, 西至空地, 东至画廊路
6	开发程度	土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气), 红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通气、通讯、场地平整)		
7	地形地势	地势有一定坡度		
8	地基(地质)	未发现不良地质现象		

(四) 建筑物基本状况

1、估价对象所在建筑物基本状况

[Redacted text]

估价对象3 彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街52号宏泰汽车修理厂商住楼, 所在物业大约建成于2011年, 钢混结构, 外墙面粉涂料, 总楼层5层, 估价对象位于第4层, 大楼内设有1处步行楼梯通道可通往各楼层。

2、估价对象现状

序号	名称	估价对象1	估价对象2	估价对象3
1	建筑面积(m ²)	120.54	55.92	100.08
2	建筑结构	钢混	钢混	钢混



法院

3	内部设施设备	包括给排水、排水、供电、通讯等，设施设备较齐全		
4	用途	成套住宅档案材料证明		
5	楼层	名义层第4层，待拆层第5层		
6	平面布局	平层结构		
7	通风和采光	较好		
8	估价对象装修状况	现与相邻物业整体利用为“五洲生活超市”，室内地面铺设地砖，顶棚刷漆、局部顶棚装饰吊顶；室内安装烟感、喷淋等，临街面安装落地玻璃窗。	入户安装防盗门，客厅地面铺设地砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆、局部顶棚装饰吊顶；卧室地面铺设木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺设地砖，内墙面贴墙砖至顶，顶棚扣板吊顶；室内安装塑钢窗、套装门。	
9	层高	标准层高		
10	物业管理	有物业管理		

(五) 权益状况

1、估价对象权属状况

(1) 据彭水县房

估价对象1坐

落于彭水县汉葭镇渔塘社

产开发有限公司，房屋结构为钢混，房屋用途为商业，楼层为第负1层，房屋建筑面积120.54平方米，套内建筑面积115.43平方米；土地使用权为出让，土地用途为商业，土地使用权面积12.55平方米，土地使用权终止日期2048年3月23日。

(2) 据彭

估价对象2坐

落于彭水县汉

产开发有限公司，房屋结构为钢混，房屋用途为商业，楼层为第负1层，房屋建筑面积55.92平方米，套内建筑面积53.55平方米；土地使用权为出让，土地用途为商业，土地使用权面积5.82平方米，土地使用权终止日期2048年3月23日。

(3) 据316房地证2013字第05112号《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象3坐

落于彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街52号宏泰汽车修理厂商住楼4-10，权利人为

，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为成套住宅，楼层为名义层第4层、物



理层第5层,房屋建筑面积100.08平方米,套内建筑面积83.34平方米;土地用途为城镇住宅用地,共有使用权面积1119.41平方米,土地使用权终止日期为2061年10月7日。

2、他项权利设立状况

根据委托人及相关当事人介绍,估价对象1-3目前已办理抵押登记。

3、出租或占有情况

根据现场了解估价对象1-2存在占有使用情况,估价对象3由产权方自用。

4、其他特殊情况

据委托人及相关当事人介绍,估价对象1-3目前已被查封。

(六) 区位状况

1、位置状况

估价对象1-2位于... 所在楼...

估价对象3位于彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街52号宏泰汽车修理厂商住楼,所在楼栋位于画廊路西侧、彭水三桥医院南侧。

2、交通状况

估价对象1-2临近“凌云景苑站”公交车站,有彭水802路、彭水805路、彭水814路公交车在此停靠。

估价对象3临近“马鞍溪站”公交车站,有彭水801A路公交车在此停靠。

3、外部配套设施

估价对象1-2位于彭水县... 彭水苗族土家族自治县政府约1.8公里,附近有合江休闲广场、彭水县疾病预防控制中心、山谷公园、药房、便利店等,所在区域商业以住宅底商为主,周边配套较齐全,区域环境较好。

估价对象3位于彭水自治县汉葭街道沙陀社区画廊街52号宏泰汽车修理厂商住楼4-10,距彭水县客运汽车中心约2公里,附近有彭水三桥医院、中国石化加油站、副食店、药房等,周边配套较齐全,区域环境较好。