

四、估价对象

(一)估价对象基本状况及范围

本次估价对象为重庆市黔江区城南办事处交通南路16号的1栋住宅楼，建筑面积为681.71平方米，另有纳入评估范围的与估价对象建筑一体的产权人搭建的临时建筑面积50.78平方米（按委托人提供的《重庆市黔江区人民法院函》（2021）渝0114执恢1611号记载，临时建筑需纳入本次评估范围，该扩建临时建筑分别位于第1层、第6层，根据委托人提供的《重庆市房产面积测算报告书》记载，第1层临时建筑面积为13.51平方米，第6层临时建筑面积为37.27平方米），权利人为。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务。估价对象具体如下表：

名称	权证号	坐落	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	楼层	有产权部分 的房屋建筑 面积 (m ²)	临时建筑 面积 (m ²)	土地使用 权面积 (m ²)
黔江区 交通南 路16号 的住宅 楼	302房地 证2005 字第 00335号	重庆市黔 江区城南 办事处交 通南路16 号	划拨	住宅	住宅	1-6层（其 中6层为临 时建筑，1 层少部分为 临时建筑）	681.71	第1层临时 建筑面积： 13.51；第6 层临时建筑 面积；37.27	177.30

(二)估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

名称	黔江区城南办事处交通南路16号所在地块
坐落	黔江区城南办事处交通南路16号
四至	根据委托人提供的《重庆市房产面积测算报告书》记载，估价对象东临胡万财，南临街道，西临水沟，北临堡坎
共有土地使用权面积(m ²)或土地使用权面积(m ²)	根据委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象共有宗地面积未记载，估价对象土地使用权面积177.30平方米
土地用途	住宅
地块形状	较规则
地形地势	所在宗地地形存在一定起伏，与相邻地块间存在一定地势落差
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整）
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

2、估价对象建筑物实物状况

估价对象概况：估价对象为重庆市黔江区城南办事处交通南路16号的一栋住宅楼，约2000年建成，以居住功能为主，住宅楼地上实际共6层，估价对象位于第1-6层（6层为临时建筑，1层少部分为临时建筑），经实地查勘了解，大楼第一层原阳台部分的面积现被扩建成为第一层房屋的一部分，该临时建筑面积为13.51平方米，第2、3、4层每

层均被划分为三间房屋和一个公共卫生间，第5层为整层用作一套房屋使用，房屋第6层临时建筑系为在原房顶天台上扩建的建筑，该临时建筑面积为37.27平方米，现为一个独立活动室和一个卫生间；住宅楼配有一部步梯，未配建电梯及地下停车位，周边有少量地面停车位。

名称	用途	建筑结构	所在层数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	外观	空间布局
黔江区交通南路16号的住宅楼	住宅	砖混	第1-5层	681.71	未记载	墙砖	每层均为平层，第1层现为一室一厅一卫；第2、3、4层每层均被分为三间房屋和一个公共卫生间，其中第2层左侧靠近楼梯的房屋为三室一厅，第3层左侧房屋为一室一厅一厨，第4层左侧房屋为二室二厅，第2、3、4层中间及靠右侧卫生间的房屋均为一室一厅，该三层最右侧均为卫生间；第5层为成套住宅，户型为三室两厅一厨一卫一杂物间；第六层为一个独立活动室和一个卫生间。各层形状较规则，无异形。

续上表:

名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用及维护状况	有产权部分的房屋建成年代	完损状况	新旧程度
黔江区交通南路16号的住宅楼	每层层高约3米	通水、通电、通气、通讯等	入户门部分为防盗门、部分为木门部分为玻璃门，地面部分为地砖、部分为水磨石，墙面部分为涂料、部分为扣板，天棚为部分为涂料、部分为扣板，室内门为木门，部分为铝合金窗、部分为木窗，厨卫地面为部分地砖、部分为水磨石，墙面部分为瓷砖、部分为涂料，天棚部分为扣板、部分为涂料	截至价值时点，估价对象现大部分自用或闲置、小部分房间出租，维护一般	约2000年	基本完好房	约六五成新

注：第1层临时建筑为估价对象原第1层房屋阳台部分的面积，现已被扩建成为第一层房屋的一部分，砖混结构，房屋大门为玻璃门，地面为地砖，墙面为扣板，天棚为扣板，形状较规则，无异形；第6层临时建筑为修建于屋顶天台出的一个独立卫生间和一个独立活动室，砖混结构，房屋大门为防盗门，地面为地砖，墙面为涂料，顶为木吊顶，形状较规则，无异形。第1层、第6层临时建筑约2010年前后修建，约八成新。

以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断，完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准（试行）》等进行估计、分析、判断。

(三)估价对象权益状况

1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

根据委托人提供的《房地产权证》，土地使用权状况如下表：

名称	产权证号	权利人	土地使用 权类型	土地 用途	共有使用权面 积（平方米）	土地使用权面 积（平方米）	土地使用权 终止日期
黔江区交通南路 16号的住宅楼	302房地证2005 字第00335号		划拨	住宅	0	177.30	未记载

2、房屋基本权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》，房屋权益状况如下表：

名称	产权证号	权利人	房屋用途	建筑 结构	楼层	房屋建筑面积 （平方米）	套内建筑面积 （平方米）
黔江区交通南路 16号的住宅楼	302房地证2005 字第00335号		住宅	砖混	1-5	778.12	未记载

注：根据委托人提供的《重庆市黔江区人民法院函》（2021）渝0114执恢1611号记载：“因测绘报告确认面积与证载面积不符，已超出合理误差，现函告你公司，请按测绘报告确认面积进行司法评估，并对临时建筑部分的价值进行单独评估。”即本次评估估价对象登记于《房地产权证》中对应范围的房屋建筑面积按《重庆市房产面积测算报告书》中记载的681.71平方米进行估价。

第1层临时建筑为大楼第一层原阳台部分的面积，现被扩建成为第一层房屋的一部分，该临时建筑面积为13.51平方米，砖混结构；第6层临时建筑为在原房顶天台上扩建的临时建筑，该第6层临时建筑面积为37.27平方米，砖混结构。根据权利人相关情况介绍，第1、6层临时建筑为权利人冯柳江自行扩建，委托人及权利人未提供相关权属依据。

3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

(1)用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象对应的土地为建设用地使用权，未设立地役权、居住权等其他用益物权。

(2)抵押、担保物权设立情况

根据委托人提供的《重庆市房地产抵押合同》及现场了解，截止本次价值时点，估价对象已设定抵押。

(3)租赁或占用情况

根据估价委托人提供的资料及实地查勘情况，截止本次价值时点，估价对象部分房屋自用作住宅、部分闲置，第一层出租用作门面，2-4层有小部分房屋出租作住宅。

(4)拖欠税费情况

本次估价中，委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴

(5)查封等形式限制权利情况

根据委托人介绍及现场了解，截止本次价值时点，估价对象已被查封。

(6)土地使用管制

估价对象房地产已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

(7)共有情况

估价对象的权利人为_____，系单独所有，无共有情况。

(8)其他特殊情况

截止价值时点，估价对象无其他特殊权利限制状况。

(四)估价对象区位状况

位置状况	坐落	估价对象坐落于重庆市黔江区城南办事处交通南路 16 号
	方位	位于南沟路以西，交通路以北
	与重要场所（设施）距离	距南海鑫城等商业聚集区约 0.8 公里
	居住氛围	估价对象所在小区周边有上河居、晋鹏·山台山、祥龙苑等居住小区，居住氛围较浓厚
	临街（路）状况	估价对象所在大楼临城南路、南沟路、新黔大道、三台山路；房屋第一层临南沟路，临混合型次干道
	朝向	朝南
	楼层	估价对象所在大楼地上实际共 6 层，估价对象位于地上第 1-6 层（产权部分为 1-5 层，临时建筑位于第 1 层、第 6 层）
交通状况	道路状况	周边有城南路、南沟路、新黔大道、三台山路等道路
	出入可利用交通工具	周边有南沟站公交站，有黔江 101 路，黔江 102 路，黔江 103 路，黔江 108 路，黔江 111 路，黔江 112 路，黔江 106 路等约 7 条公交线路
	交通管制情况	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	大楼未配备有地下停车场，周边有少量地面停车位
环境状况	自然环境	周边绿化、空气质量条件一般
	人文环境	周围住宅小区入住率较高，区域为中低档住宅区
	景观	三台山公园等
外部配套设施	基础设施	周边具备水、电、气、讯、路等基础设施
	公共服务设施	周边有永辉超市、天汇购物中心等超市，有重庆农村银行、中国建设银行等金融机构，有黔江民族医院、重庆市黔江区东蓝医院等医疗机构，有人民中学、黔江区城南中心小学等教育机构。

五、价值时点

本次按实地查勘完成之日确定价值时点为 2021 年 11 月 18 日。

本次评估临时建筑部分选用了成本法进行估价，在确认此方法的测算结果无差错的合理性后，根据本次估价目的及成本法的适用程度、数据可靠程度以成本法结果作为最终测算结果。

估价对象最终总价为对象产权部分房屋与临时建筑价值之和。

十、估价结果

经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为 **188.86** 万元（含增值税），人民币大写：壹佰捌拾捌万捌仟陆佰元整。

估价结果汇总表

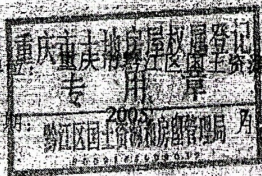
有产权部分的房屋											临时建筑总价 (万元)	有产权部分的房屋及临时建筑部分的总价 (万元)
名称	权证号	坐落	土地使用权类型	房屋用途	楼层	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/平方米)	房屋总价 (万元)			
黔江区交通南路16号的住宅楼	302房地证2005字第00335号	重庆市黔江区城南办事处交通南路16号	划拨	住宅	1-6层	177.30	681.71	2660	181.33	7.53	188.86	

注：估价对象所属住宅楼的第1层搭建有临时建筑面积13.51平方米，评估总价为1.90万元；第6层搭建有临时建筑面积37.27平方米，评估总价为5.63万元。

证件名称及号码	513523720309001		
坐落	黔江区城南办事处交通南路16号		
房地籍号			
土地状况			
地号		图号	
用途	住宅	使用权类型	划拨
使用权面积	177.3平方米	共有使用权面积	0平方米
终止日期			
备注			

结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
砖混	1-5	778.12		住宅
共有或共用部位及设施				
备注				

填证单位: 重庆市黔江区国土资源和房屋管理局
 填证日期: 2005年7月13日



填证单位: 重庆市黔江区国土资源和房屋管理局
 填证日期: 2005年7月13日

