



2. 估价对象基本状况

权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有使用权面积(m <sup>2</sup> )
106房地证 2014字第 33550号		南岸区南坪街道南坪东路43号2单元6-2号	成套住宅	混合结构	名义层第6层	89.59	城镇住宅用地	划拨	-	812
合计						89.59				812

(二) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	南岸区南坪街道南坪东路43号2单元6-2号(东方新苑)
	方位	位于南坪东路以西,重庆市南岸区玛瑙学校以南
	与重要场所(设施)距离	估价对象距重庆市南岸区玛瑙学校约260米,距重庆小米熊儿童医院约420米,距东东摩购物商场约630米,位置状况较好
	临街(路)状况	估价对象所在小区临南坪东路
交通状况	楼层及朝向	共9层(地上9层为住宅),估价对象位于名义层第6层;朝东(朝小区环境)
	道路状况	估价对象所在小区临南坪东路,南坪东路为双向四车道
	出入可利用交通工具	估价对象距轨道交通三号线南坪站约1.5公里,距宏声路公交站约370米,有338、352、371、375等多路公交车停靠,有出租车及网约车通达,交通状况较好
	交通管制状况	周边有限速等交通管制
环境状况	停车方便程度	估价对象所在物业配备有少量停车位,停车便捷度一般
	自然环境	估价对象所在区域属城镇混合住宅区,区域内自然环境状况较好,绿化较好,无污染性的工业厂房,空气质量较好
	人文环境	估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅及其配套的商业为主,周边有升伟·一里南滨、名敦道、阳光南滨等楼盘,住宅聚集度较高;有兄弟串串香、刘氏纯粮酒坊等商业网点。区域内人流量一般,商业繁华程度一般;区域内主要为常住人口,治安状况较好,人文环境较好
外部配套设施状况	景观	无特殊景观
	外部基础设施	属建成区,该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等,基础设施完善
	外部公共服务设施	估价对象周边有重庆三峡银行、重庆农村商业银行、中国民生银行等银行网点,周边有重庆市南岸区玛瑙学校、南坪实验小学、辅仁中学等教育设施,有永辉超市、鑫隆批发超市、春辉平价超市等生活设施,周边有重庆小米熊儿童医院等医疗设







	施，其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全，外部配套设施较完善
--	----------------------------------

### (三) 估价对象实物状况

#### 1. 估价对象土地实物状况

土地坐落	南岸区南坪街道南坪东路43号2单元6-2号
土地级别	重庆市住宅2级
土地四至	估价对象所在物业东临东路五小区、南临升伟·一里南滨小区、西临小区环境、北临东路七小区
土地面积	共有使用权面积812平方米
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	划拨
土地使用权终止日期	—
土地形状	土地形状呈不规则多边形
地形地势	地形较平缓，自然排水畅通，无淹没可能性
土地开发程度	红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）
基础设施完备程度	红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），保证度较高
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，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力

#### 2. 估价对象所在建筑物状况

估价对象所在小区名为东方新苑，该建筑物为现代建筑风格，外墙贴墙面砖，不通电梯，每层2户，约修建于1998年，由新苑物业进行管理。

坐落	南岸区南坪街道南坪东路43号2单元6-2号
证载用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
面积	建筑面积89.59平方米，套内面积80.72平方米
楼层	共9层（地上9层为住宅），估价对象位于名义层第6层
空间布局	平层结构（户型为三室二厅一厨一卫）
层高	约2.8米
通风采光	通风、采光状况较好
建筑结构	混合结构
装饰装修	客厅楼地面铺地板砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室楼地面铺木地板，内墙面部分刷乳胶漆，部分贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；厨房





	及卫生间楼地面铺防滑地砖，内墙面贴墙砖至顶、扣板吊顶；室内安装有厨柜、吊柜、衣柜等不可移动设施；入户门为防盗门，其余室内门为套装门，铝合金窗
设施设备	估价对象所在建筑物水、电、燃气、通讯、宽带等设施齐全
新旧程度	经现场查勘，估价对象地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活。维修、保养状况较好，成新率约 60%
工程质量	估价对象已办理《房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准

#### (四) 估价对象权益状况

##### 1. 房地产权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》106房地证2014字第33550号记载：权利人为杜文、曹家棋，房屋用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

##### 2. 抵押情况

截止价值时点，估价对象未设立抵押。

##### 3. 共有情况

根据委托人提供的《房地产权证》，估价对象为共同共有，该房屋二人各占 50%的产权。

##### 4. 租赁及使用情况

空置。

##### 5. 其他特殊情况

截止价值时点，估价对象已被查封。

#### 五、价值时点

2022年6月27日。

委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》(2022)渝0108执4611号未载明价值时点，我公司估价人员于2022年6月27日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即2022年6月27日。







与方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2022 年 6 月 27 日的市场价值为：

建筑面积：89.59 平方米。  
估价单价：8550 元/平方米。  
总价：¥76.6 万元。  
大写：人民币柒拾陆万陆仟元整。

注：估价对象土地使用权类型为划拨，本次估价结果未包含土地出让金。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 昉	5020020106		2022 年 6 月 29 日
石晓玲	5020050011		2022 年 6 月 29 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 6 月 27 日。

### 十三、估价作业期

2022 年 6 月 27 日至 2022 年 6 月 29 日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年六月二十九日





权利人			
证件名称及号码	身份证	身份证:	
坐落	南岸区南坪街道南坪东路43号2单元6-2号		
房地籍号	NA06601200270000010100200060002		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	名义层 6 物理层
共有使用权面积	812m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	89.59m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	80.72m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201408041030181

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:



日

年 月 日

