

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荣昌区昌元街道荣滨北路西段 36 号“恒荣半岛南轩”附 170 号的 1 个车位房地产，该车位建筑面积为 37.68 平方米，房屋用途为停车用房，土地使用权类型为出让，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、装饰装修，不含相关债权债务。根据委托人提供的重庆市荣昌区不动产登记中心出具的房屋登记资料(《户室详细情况》、《预售后房屋登记信息》)、《重庆市土地证附图》等资料，估价对象具体明细如下表：

名称	产权证号	坐落	土地用途	房屋用途	所在楼层	房屋建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)
“恒荣半岛南轩”附 170 号车位	211 房地证 2014 字第 01094 号	荣昌区昌元街道荣滨北路西段 36 号附 170 号	其他商服用地	停车用房	负 1 层	37.68	3.4

(二)估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

名称	“恒荣半岛南轩”所在地块
坐落	重庆市荣昌区昌元街道荣滨北路西段 36 号
四至	所在地块东临恒荣半岛东舍、南临荣滨北路西段、西临恒荣半岛西园、北临恒荣半岛北苑
共有使用权面积(m ²)或土地使用权面积(m ²)	委托人提供的资料记载宗地面积为 4166 平方米，土地使用权面积为 3.4 平方米
土地用途	其他商服用地
地块形状	所在地块形状较不规则
地形地势	宗地内有较平坦，与相邻地块有无明显地势落差
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

估价对象所在小区为重庆市荣昌区昌元街道荣滨北路西段36号“恒荣半岛南轩”，以住宅用房为主，配套商服及公共设施较齐全。估价对象所在车库共有负1、负2两层，估价对象位于负1层，有2个出入口，约2013年建成，停车便利度较好。

估价对象实物状况详见下表：

名称	房屋用途	房屋结构	所在楼层	房屋建筑面积(m ²)	外观	空间布局
“恒荣半岛南轩”附 170 号车位	停车用房	钢筋混凝土	负 1 层	37.68	涂料	形状规则，长约 6 米，宽约 2.5 米，该车位临柱

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	建成年代	完损状况	新旧程度
"恒荣半岛南轩"附 170 号车位	约 4 米	通水、通电、通讯、电梯可直达车库	估价对象所在车库的地面刷绿色地坪漆、天棚及墙面为涂料刷白	估价对象作为地下车位使用，维护良好	约 2013 年	完好房	约八成新

注：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。

根据委托人提供的重庆市荣昌区不动产登记中心出具的房屋登记资料(《户室详细情况》、《预售后房屋登记信息》)、《重庆市土地证附图》等资料，土地使用权状况如下表：

名称	产权证号	坐落	权利人	土地使用权类型	土地用途	土地使用权面积(m ²)	共有使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期
"恒荣半岛南轩"附 170 号车位	211 房地证 2014 字第 01094 号	荣昌区昌元街道荣滨北路西段 36 号附 170 号		出让	其他商服用地	3.4	4166	2048 年 12 月 29 日

2、房屋基本权益状况

根据委托人提供的重庆市荣昌区不动产登记中心出具的房屋登记资料(《户室详细情况》、《预售后房屋登记信息》)、《重庆市土地证附图》等资料，房屋权益状况如下表：

名称	产权证号	坐落	权利人	房屋用途	所在层数	房屋建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
"恒荣半岛南轩"附 170 号车位	211 房地证 2014 字第 01094 号	荣昌区昌元街道荣滨北路西段 36 号附 170 号		停车用房	负 1 层	37.68	15.84

3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

(1)土地用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料及实地查勘情况，截至价值时点，估价对象为停车用房，其所对应的土地为建设用地使用权，未设立地役权等其他用益物权。

(2)抵押、担保物权设立情况

截至本次价值时点，估价对象未设定抵押。

(3) 租赁或占用情况

估价委托人未明确估价对象存在租赁权及占有使用情况，估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况。

(4) 拖欠税费情况

本次估价中，委托人未明确税金、物业费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。

(5) 查封等形式限制权利情况

截至价值时点，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

根据委托人提供的重庆市荣昌区不动产登记中心出具的房屋登记资料(《户室详细情况》、《预售后房屋登记信息》)、《重庆市土地证附图》等资料，估价对象无共有事项。

(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	估价对象所在小区坐落于荣昌区昌元街道荣滨北路西段 36 号
	方位	恒荣半岛东舍以西、荣滨北路西段以北、恒荣半岛西园以东、恒荣半岛北苑以南
	与重要场所(设施)距离	距离重庆市荣昌区人民政府约 3.6 公里
	临街(路)状况	估价对象所在车库出入口临荣滨北路西段
	楼层	估价对象位于负 1 层
交通 状况	道路状况	周边荣滨北路西段、荣恒路等道路，临混合型次干道
	出入可利用交通工具	附近有南轩公交站，有荣昌 207 路、荣昌 104 路、荣昌 105 路、荣昌 302A 路、荣昌 302B 路、荣昌 203 路共约 6 条线路
	交通管制情况	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	小区内部配备地下停车库以及地面临时停车位，停车便利度较好
环境 状况	自然环境	空气质量较好，区域绿化较好
	景观	濑溪河
外部 配套 设施	基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施
	公共服务设施	周边红盛达超市、老百姓超市等商贸设施分布，有荣昌区宝城初级中学等教育机构，有中国工商银行等金融机构，有荣昌区人民医院等医疗机构



五、价值时点

本次按实地查勘完成之日确定价值时点为2022年6月14日。

估价结果表

名称	产权证号	坐落	土地用途	房屋用途	房屋建筑面积(㎡)	单价(万元/个)	总价(万元)
"恒荣半岛南轩"附170号车位	211房地证2014字第01094号	荣昌区昌元街道荣滨北路西段36号附170号	其他商服用地	停车用房	37.68	8.91	8.91

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
祁亚飞	5020180047		2022年6月30日
李波	5020040092		2022年6月30日

十二、实地查勘期



2022年6月14日。

十三、估价作业期

2022年5月25日至2022年6月30日。

重庆天健资产评估房地产



机构法定代表人:  

二〇二二年六月三十日