

典明所有的停车用房房地产，建筑面积 40.32 平方米及分摊相应国有土地使用权面积。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，但不包含室内家具家电等动产。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、土地状况

土地面积：共有宗地面积 75588 平方米。

土地用途：设定为城镇住宅用地。

四至：北临学甫路，南邻滨江国际 A 区，东临海成支路，西临海成路。

土地形状：较规则多边形。

地形：坡地。

地势：有一定坡度。

地质条件：受专业能力限制，本次假定无不良地质现象、地基有足够承载力。

土壤：受专业能力限制，本次假定土壤不存在被污染情况，其性能满足建筑设计、使用要求。

土地开发程度：土地开发程度为宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内“场地平整”。

### 2、建筑物状况

#### (1) 所在物业整体状况

估价对象为位于奉节县永安镇诗城西路 134 号 BIII 裙楼负 3-1121 的停车用房房地产，物业名称为滨江国际 B 区，所在建筑为共 33 层的有电梯高层住宅楼，建成年代为 2015 年。

#### (2) 估价对象自身状况

坐落：奉节县永安镇诗城西路 134 号 BIII 裙楼负 3-1121

规模：建筑面积 40.32 平方米。

建成时间：2015 年。

建筑结构：设定为钢筋混凝土结构。

楼层：名义层负 3 层。

空间布局：室内层高约 4.5 米，子母车位，布局较合理。

设施设备：通水、通电、通讯、2 部电梯。

装饰装修：外墙为刷墙漆，地面地坪漆，墙面及天棚乳胶漆。

建筑功能：建筑物整体抗震、防风、保暖、防水、隔音等功能均正常，估价对象室内通风状况较好。

外观：建筑物整体近似长方体，按楼层分类属于高层，外墙主要为刷灰白色墙漆。

使用及维护状况：根据估价人员现场观察及了解，目前自用，保养维护状况一般。

新旧程度：估价人员通过肉眼观察及询问了解，估价对象所在建筑物结构部分未见明显沉降或损坏，设备部分完好并能正常使用，故而判断房屋新旧程度约为 9 成新。

### （三）估价对象权益状况

1、用途：估价对象房屋证载用途为停车用房，设定土地用途为城镇住宅用地，本次评估用途设定为停车用房。

2、规划条件：根据估价委托人提供资料和估价人员现场勘查了解，估价对象实际利用状况与规划状况一致。

3、所有权：根据《不动产登记查询结果告知单》记载，可知估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权为...月所有。

4、土地使用权：估价对象土地权利性质设定为出让。根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象土地使用权人为...。

5、共有情况：根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象为单独所有，所在建筑物的共有或共用部位及设施由所在建筑物全部产权人共同共有。

6、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》及其他资料，可见估价对象已设立建设用地使用权，但未发现估价对象有其他用益物权存在。

7、担保物权设立情况：根据估价委托人提供的资料及估价委托人介绍，估价对象无抵押等担保物权存在。

8、租赁或占用情况：估价对象目前自用，无租赁或占用情况。

9、拖欠税费情况：重庆市奉节县人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、查封等形式限制权利情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，估价对象存在查封等形式限制权利。

11、权属清晰情况：根据委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》的复印件，估价对象的房地产权利人为张典明；权属证书编号为渝（2017）奉节县不动产权第000286001号，权属清晰。

## 五、价值时点

委托人提供的重庆市奉节县人民法院司法评估委托书[（2022）渝0236执482号]，未对价值时点作说明，注册房地产估价师于2022年4月14日进行了现场勘查，为保证价值时点与现场查勘时估价对象实物状况的一致性，故确定价值时点为2022年4月14日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

## 2. 比较法计算公式

比较价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

### (三) 收益法

收益法，就是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

其中：V—收益价值（元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 4 月 14 日的估价结果为：

建筑面积评估单价：2950 元/平方米

评估建筑面积：40.32 平方米

房地产市场价格：11.89 万元（大写人民币壹拾壹万捌仟玖佰元整）





# 不动产登记查询结果告知单

日期: 2021年10月13日

人本人: 身份证: 512226197410152671

根据申请人提供的被查询人信息,查询重庆市范围内不动产登记系统数据,经现场窗口查询信息如下:

一) 本区县范围内不动产登记信息结果如下:

号	不动产坐落	建筑 面积	登记用途	登记时间	权证号	有无 共有	有无 抵押	有无 查封	有无 异议 登记	有无 预告 登记	有无其 他限制 处分
	奉节县永安镇诗城西路134号BIII裙楼负3-1121	40.32	停车用房	2021-08-09 08:08:00	渝 (2017)奉 节县不动 产权第 000286001	否	否	是	否	否	否

二) 本市其它区县范围内土地房屋线索如下(暂未开通):

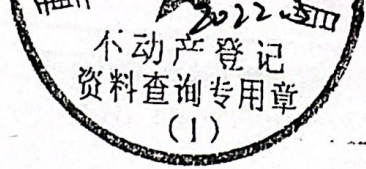
无房屋登记信息记录

告知:

如对上述查询信息有异议,可向本查询机构或不动产辖区不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致查询的,不在本次查询范围内。

查询其他房屋信息时,若权利人为自然人,则名称用“\*”表示。





渝 ( 2016 ) 奉节县 不动产权第 000401241 号

权利人	重庆海成实业 (集团) 有限公司
共有情况	单独所有
坐落	奉节县永安镇诗城西路134号车库
不动产单元号	500236 016000 GB00789 F0010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/停车用房
面积	共有宗地面积 75588 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 55973.81 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2049年06月23日 止
权利其他状况	<p>权利人证件号码: 91500101711607490J; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积 (套内面积): 17352.86平方米; 所在层 (名义层): 负1层-负3层; 业务编号: 201605250340070</p> <p>与原件无误 核对人: [Signature]</p> <p>原件存 20160730340044号档案内。</p>