



## 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：重中融信评[2019] ( S273 ) 号

估价项目名称：位于重庆市江津区李市洞塘街旧房改造工程项目的可出售住宅  
和商业房地产司法鉴定估价项目

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨 婷（执业证号：5020110006）

史仕军（执业证号：5020040077）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 16 日



## 致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院的委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

1、估价目的：为委托方履行司法程序提供房地产在价值时点的市场价值参考依据。

2、估价对象：权属于重庆津东房地产开发有限公司位于重庆市江津区李市洞塘街旧房改造工程项目（项目产权证号：渝（2019）江津区不动产权第 000377630 号，委估房屋建筑面积合计 2665.62 平方米）的住宅和商业房地产。

序号	用途	单元	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	商业	门面	1	10	58.27
2	商业	门面	1	14	43.33
3	商业	门面	1	15	62.01
4	住宅	1	4	1	50.28
5	住宅	1	5	1	50.28
6	住宅	1	4	2	103.78
7	住宅	1	5	2	103.78
8	住宅	1	6	1	48.23
9	住宅	1	6	2	100.14
10	住宅	2	4	1	103.78
11	住宅	2	5	1	103.78
12	住宅	2	4	2	103.78
13	住宅	2	5	2	103.78
14	住宅	2	6	1	100.14
15	住宅	2	6	2	100.14
16	住宅	3	4	1	103.78
17	住宅	3	5	1	103.78
18	住宅	3	3	2	103.78
19	住宅	3	5	2	103.78
20	住宅	3	6	1	100.14
21	住宅	3	6	2	100.14
22	住宅	4	3	1	103.78
23	住宅	4	4	1	103.78



34	住宅	4	5	1	103.78
25	住宅	4	3	2	101.72
26	住宅	4	4	2	101.72
27	住宅	4	5	2	101.72
28	住宅	4	6	1	100.14
29	住宅	4	6	2	98.08
合计					2665.62

3、价值时点：2019年12月5日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：假设开发法。

6、估价结果：

估价结果汇总表（币种：人民币）

序号	用途	单元	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	商业	门面	1	10	58.27	3010	17.54
2	商业	门面	1	14	43.33	3010	13.04
3	商业	门面	1	15	62.01	3010	18.67
4	住宅	1	4	1	50.28	1500	7.54
5	住宅	1	5	1	50.28	1500	7.54
6	住宅	1	4	2	103.78	1500	15.57
7	住宅	1	5	2	103.78	1500	15.57
8	住宅	1	6	1	48.23	1500	7.23
9	住宅	1	6	2	100.14	1500	15.02
10	住宅	2	4	1	103.78	1500	15.57
11	住宅	2	5	1	103.78	1500	15.57
12	住宅	2	4	2	103.78	1500	15.57
13	住宅	2	5	2	103.78	1500	15.57
14	住宅	2	6	1	100.14	1500	15.02
15	住宅	2	6	2	100.14	1500	15.02
16	住宅	3	4	1	103.78	1500	15.57
17	住宅	3	5	1	103.78	1500	15.57
18	住宅	3	3	2	103.78	1500	15.57
19	住宅	3	5	2	103.78	1500	15.57
20	住宅	3	6	1	100.14	1500	15.02
21	住宅	3	6	2	100.14	1500	15.02
22	住宅	4	3	1	103.78	1500	15.57
23	住宅	4	4	1	103.78	1500	15.57
34	住宅	4	5	1	103.78	1500	15.57
25	住宅	4	3	2	101.72	1500	15.26
26	住宅	4	4	2	101.72	1500	15.26
27	住宅	4	5	2	101.72	1500	15.26
28	住宅	4	6	1	100.14	1500	15.02



29	住宅	4	6	2	98.08	1500	14.71
合计					2665.62		424.58

评估总价：¥424.58 万元（保留至佰元位）；

大写（人民币）：肆佰贰拾肆万伍仟捌佰元整。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读报告书全文。）

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋



二〇一九年十二月十六日



# 目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	5
估 价 师 声 明.....	6
估 价 的 假 设 和 限 定 条 件.....	7
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	9
一、估价委托人和估价报告使用者.....	9
二、估价方：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象概况.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值定义.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、房地产估价报告使用提示.....	16
十二、司法鉴定人员.....	16
十三、实地查勘期.....	16
十四、估价作业期.....	16
附 件.....	17



## 估 价 师 声 明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限定条件的限制；本估价报告无专家提供专业帮助。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师杨婷对本次估价对象于2019年12月12日进行了实地勘察。



## 估价的假设和限定条件

### 一、一般假设：

1、估价人员已经对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价对象是合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

3、假设估价对象可以在公开市场上转让；在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；不考虑特殊买家的出价。

### 二、未定事项假设

1、估价委托人未提供委估房地产的土地出让合同，本次评估假设估价对象包含的商业用房土地使用权期限届满后，建筑物无偿收回。

2、估价对象地上建筑物尚未完成竣工验收，未办理产权登记，本次评估地上建筑物相关信息依据估价委托人提供的《江津区国有土地城乡房屋办证遗留问题综合审批表》和《重庆市房产面积新建报告书》记载内容确定，假设该内容与产权登记一致。

3、项目尚未完成竣工验收，经与委托方沟通，本次评估假设剩余资产整体转让，并且受让人须负责把本项目的后续工程建设完工（主要包括电、天然气、消防等）并通过竣工验收和协助完成其他合法性手续。

### 三、背离事实假设

本次评估中，估价人员未考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果估价对象出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项，即假设前述限制事项对估价对象市场价值不造成影响。

### 四、不相一致假设

无。



## 五、依据不足假设

1、本次估价对象产权信息以估价委托人提供的《不动产权证书》、《江津区国有土地城乡房屋办证遗留问题综合审批表》、《重庆市房产面积新建报告书》复印件记载信息为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价委托人提供的资料为复印件，本次评估假设该复印件与原件一致。

3、本次评估价值时点按照《鉴定委托书》（（2019）渝 0116 执 735 号）要求确定为 2019 年 12 月 5 日，本次评估完成估价对象实地查勘之日为 2019 年 12 月 12 日，本次评估假设估价对象的实体状况在实地查勘之日与价值时点一致。

## 六、估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅作为重庆市江津区人民法院执行案件时使用，不得作其它用途，如由于使用不当造成的不良后果，与司法鉴定机构及鉴定人员无关。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。

2. 本次估价结果自本估价报告出具之日起一年内有效（2019 年 12 月 16 日至 2020 年 12 月 15 日），若在此期间内由于国家政策、经济环境、房地产市场状况以及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。





# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人和估价报告使用者

- 1、估价委托人：重庆市江津区人民法院
- 2、估价报告使用者：国家法律、法规规定的其他使用者

## 二、估价方：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

住 所：重庆市渝中区新华路 216 号第 15 层 7#

统一社会信用代码：91500103450428813Q

资质证书编号：渝房评备字（2018）第 1-007 号

资质等级：一级

法定代表人：尹锋

联系电话：023-63714085-8009/8010

传 真：023-63714085-8003

## 三、估价目的

为委托方履行司法程序提供房地产在价值时点的市场价值参考依据。

## 四、估价对象概况

### （一）案情简介

重庆市江津区人民法院受理“梅洪与文江湖经司法确认的调解协议纠纷”一案，委托我公司（（2019）渝0116执735号）对重庆津东房地产开发有限公司所有的位于重庆市江津区李市洞塘街旧房改造工程项目可出售的剩余资产进行司法评估。

### （二）本次估价对象及范围：

估价对象为权属于重庆津东房地产开发有限公司位于重庆市江津区李市洞塘街旧房改造工



程项目（项目产权证号：渝（2019）江津区不动产权第 000377630 号，委估房屋建筑面积合计 2665.62 平方米）的住宅和商业房地产。

### （三）实物状况描述与分析

#### 1、建筑物实物状况

（1）名称：重庆市江津区李市洞塘街旧房改造工程项目。

（2）建筑规模：估价对象所在的“李市洞塘街旧房改造工程项目”建筑面积共计 4705.74 平方米，本次评估建筑面积合计 2665.62 平方米（明细如下）。

序号	用途	单元	楼层	房号	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	户型
1	商业	门面	1	10	55.69	58.27	——
2	商业	门面	1	14	41.41	43.33	——
3	商业	门面	1	15	59.26	62.01	——
4	住宅	1	4	1	44.18	50.28	一室一厅
5	住宅	1	5	1	44.18	50.28	一室一厅
6	住宅	1	4	2	91.19	103.78	三室两厅
7	住宅	1	5	2	91.19	103.78	三室两厅
8	住宅	1	6	1	42.38	48.23	一室一厅
9	住宅	1	6	2	87.99	100.14	三室两厅
10	住宅	2	4	1	91.19	103.78	三室两厅
11	住宅	2	5	1	91.19	103.78	三室两厅
12	住宅	2	4	2	91.19	103.78	三室两厅
13	住宅	2	5	2	91.19	103.78	三室两厅
14	住宅	2	6	1	87.99	100.14	三室两厅
15	住宅	2	6	2	87.99	100.14	三室两厅
16	住宅	3	4	1	91.19	103.78	三室两厅
17	住宅	3	5	1	91.19	103.78	三室两厅
18	住宅	3	3	2	91.19	103.78	三室两厅
19	住宅	3	5	2	91.19	103.78	三室两厅
20	住宅	3	6	1	87.99	100.14	三室两厅
21	住宅	3	6	2	87.99	100.14	三室两厅
22	住宅	4	3	1	91.19	103.78	三室两厅
23	住宅	4	4	1	91.19	103.78	三室两厅
34	住宅	4	5	1	91.19	103.78	三室两厅
25	住宅	4	3	2	89.38	101.72	三室两厅
26	住宅	4	4	2	89.38	101.72	三室两厅
27	住宅	4	5	2	89.38	101.72	三室两厅
28	住宅	4	6	1	87.99	100.14	三室两厅
29	住宅	4	6	2	86.18	98.08	三室两厅

（3）用途：见上表。

（4）建筑结构：砖混结构。



(5) 设施设备：估价对象为楼梯房，已通水，未通电、气，未完成消防主管道铺设，尚需进行电、气安装及消防管道铺设才能满足生活和经营的基本需要。

(6) 装饰装修：住宅安装防盗门，室内地面、墙面水泥砂浆找平，顶为清水；门面安装卷帘门，14、15号门面室内地面、墙面水泥砂浆找平，10号门市部分进行了二次装修，地面铺设地砖，墙面刷白，简易吊顶。

(7) 空间布局：住宅布局基本合理，户型一般；门面宽深比一般，布局一般。

(8) 建筑功能：商住楼。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙刷墙面漆，据评估人员调查，估价对象尚未完成竣工综合验收。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物主体共6层（不含屋顶层），第1层（平街层）为商业，2-6层为住宅，住宅层每层2户，估价对象分布楼层见上表，住宅层高约3米，朝向东南，商业层高约4米。估价对象局部有漏水情况，需完成漏水修复才能满足正常使用。

## 2、土地实物状况

(1) 名称：江津区李市镇洞塘街137号。

(2) 四至：东为空地、南临Y309道路、西为空地、北为空地。

(3) 面积：项目土地使用权面积1662平方米。

(4) 用途：城镇住宅用地/其他商服用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内三通一平（即通上水、下水、路及场地平整），宗地红线外五通（即通上水、下水、电、路、气），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期住宅止于2063年1月3日，商业止于2053年1月3日，土地级别为住宅6级/商业6级。

## 3、权益状况

委托方提供权属资料如下（复印件）：

1、《不动产权证》；

2、《江津区国有土地城乡房屋办证遗留问题综合审批表》；

3、《重庆市房产面积新建报告书》。



根据以上资料得知估价对象权利人为重庆津东房地产开发有限公司，本次估价不考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象尚未办理综合验收。

## 五、价值时点

- 1、本估价项目的价值时点确定为 2019 年 12 月 5 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；
- 2、价值时点是估价结果对应的时间点；
- 3、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

## 六、价值定义

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 12 月 5 日的市场价值。

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。

## 七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、科学的工作原则；同时本次房地产估价遵循下列原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
- 2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
- 4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- 5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）估价所依据的法律、法规及估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令第七十二号；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第二十八号；
- 5、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第六十二号；
- 6、《城市房地产转让管理规定》中华人民共和国建设部令第96号；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第四十六号；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 10、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

### （二）行为依据

《司法评估委托书》（（2019）渝0116执735号）

### （三）估价委托人提供的资料（复印件）

- 1、《不动产权证书》；
- 2、《江津区国有土地城乡房屋办证遗留问题综合审批表》；
- 3、《重庆市房产面积新建报告书》。

### （四）其他资料

- 1、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。
- 2、建设工程造价信息资料。



## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

### (一) 估价方法的选用

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为在建工程，通过估价人员实地调查和网上查询，估价对象所在区域近期无类似在建工程交易案例，不符合比较法使用要求，故不采用比较法进行估价。

2、收益法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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产，估价对象为在建工程，尚无法产生收益，故不采用收益法进行估价。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，估价对象规划建设成为商住楼，对类似项目，成本法的测算结果不能较好地反映市场状况对房地产的影响，客观性相对较差，故不宜采用该方法。

4、假设开发法是根据求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为在建工程，具有开发潜力，因此采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用假设开发法测算估价对象价值。

### (二) 估价方法概述及简要的测算内容

运用假设开发法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：(1)、选择具体估价方法；(2)、选择估价前提；(3)、选择最佳开发经营方式；(4)、测算后续开发经营期；(5)、测算后续开发的必要支出；(6)、测算开发完成后的价值；(7)、确定折现率或测算后续开发的应得利润；(8)、计算开发价值。本次估价采用比较法得出住宅开发完成后的价值，用收益法得出商业开发完



成后价值，扣除估价对象的正常的续建成本、管理费用、销售费用、销售税费、契税等费用后，得出估价对象的价值。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本次估价选择被迫转让开发前提进行估价。

## 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用假设开发法，经过分析和测算，并结合估价人员的经验，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 5 日所表现市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币）

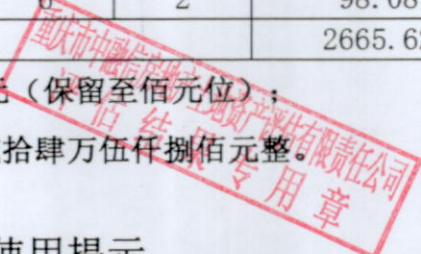
序号	用途	单元	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	商业	门面	1	10	58.27	3010	17.54
2	商业	门面	1	14	43.33	3010	13.04
3	商业	门面	1	15	62.01	3010	18.67
4	住宅	1	4	1	50.28	1500	7.54
5	住宅	1	5	1	50.28	1500	7.54
6	住宅	1	4	2	103.78	1500	15.57
7	住宅	1	5	2	103.78	1500	15.57
8	住宅	1	6	1	48.23	1500	7.23
9	住宅	1	6	2	100.14	1500	15.02
10	住宅	2	4	1	103.78	1500	15.57
11	住宅	2	5	1	103.78	1500	15.57
12	住宅	2	4	2	103.78	1500	15.57
13	住宅	2	5	2	103.78	1500	15.57
14	住宅	2	6	1	100.14	1500	15.02
15	住宅	2	6	2	100.14	1500	15.02
16	住宅	3	4	1	103.78	1500	15.57
17	住宅	3	5	1	103.78	1500	15.57
18	住宅	3	3	2	103.78	1500	15.57
19	住宅	3	5	2	103.78	1500	15.57
20	住宅	3	6	1	100.14	1500	15.02
21	住宅	3	6	2	100.14	1500	15.02
22	住宅	4	3	1	103.78	1500	15.57
23	住宅	4	4	1	103.78	1500	15.57
34	住宅	4	5	1	103.78	1500	15.57
25	住宅	4	3	2	101.72	1500	15.26
26	住宅	4	4	2	101.72	1500	15.26
27	住宅	4	5	2	101.72	1500	15.26
28	住宅	4	6	1	100.14	1500	15.02



29	住宅	4	6	2	98.08	1500	14.71
合计					2665.62		424.58

评估总价：¥424.58 万元（保留至佰元位）；

大写（人民币）：肆佰贰拾肆万伍仟捌佰元整。



### 十一、房地产估价报告使用提示

- 1、本估价报告书及结论只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；
- 2、估价结论的有效性取决于委托方提供资料的真实性、本次估价的假设条件和评估经济原则为前提；
- 3、根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日起，有效期为一年，超过一年需重新进行评估；
- 4、本估价报告中内容未经估价机构同意，不得见诸任何公开媒体；
- 5、在本次评估书有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结论无效。

### 十二、司法鉴定人员

姓名	执业证号	签名	签名日期
杨婷	5020110006		2019年12月16日
史仕军	5020040077		2019年12月16日

### 十三、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2019年12月12日，并于当日结束。

### 十四、估价作业期

本次估价作业日期为2019年12月5日——2019年12月16日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月十六日







## 附 件

- 1、司法评估委托书复印件；
- 2、估价对象档案查询结果复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象实地查勘照片；
- 5、机构营业执照和资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



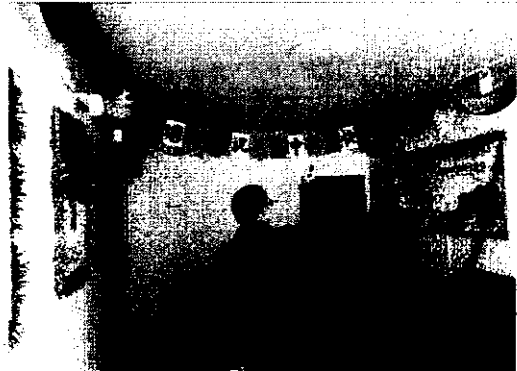
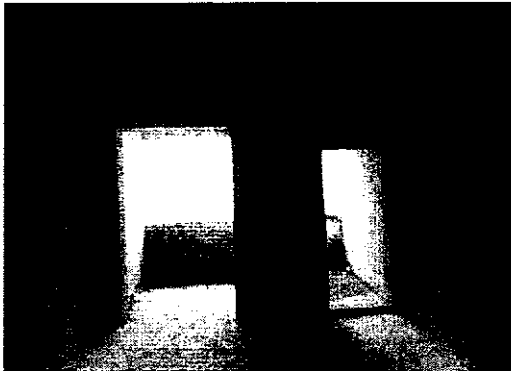
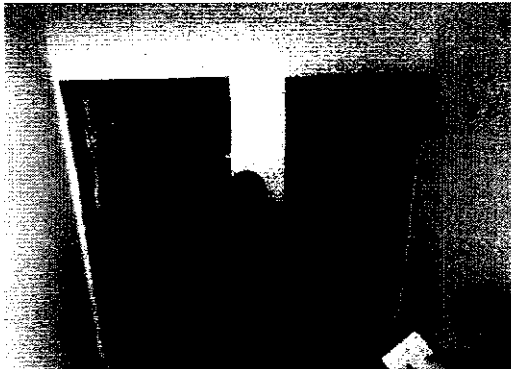
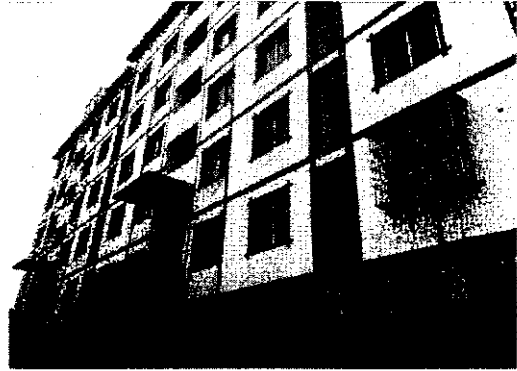
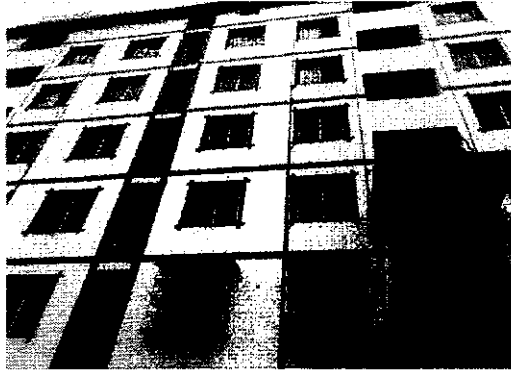
### 估价对象位置示意图

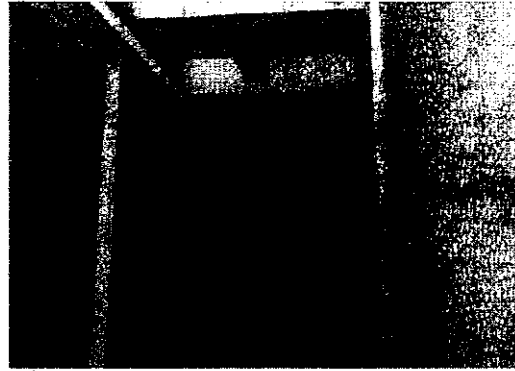
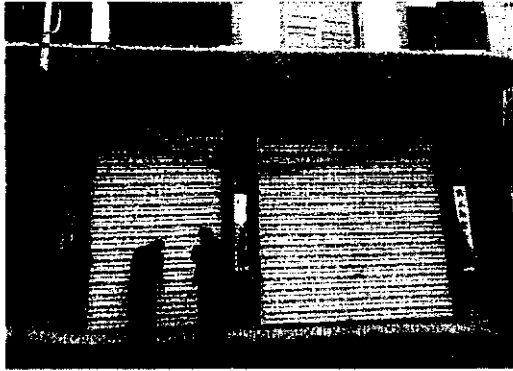


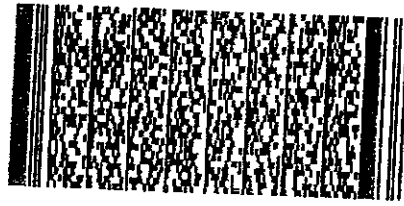


## 估价对象实地查勘照片

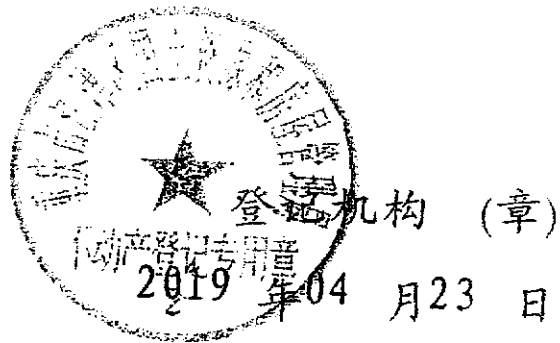
房地产估价师杨婷实地查勘 (查勘时间:2019年12月5日)







根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

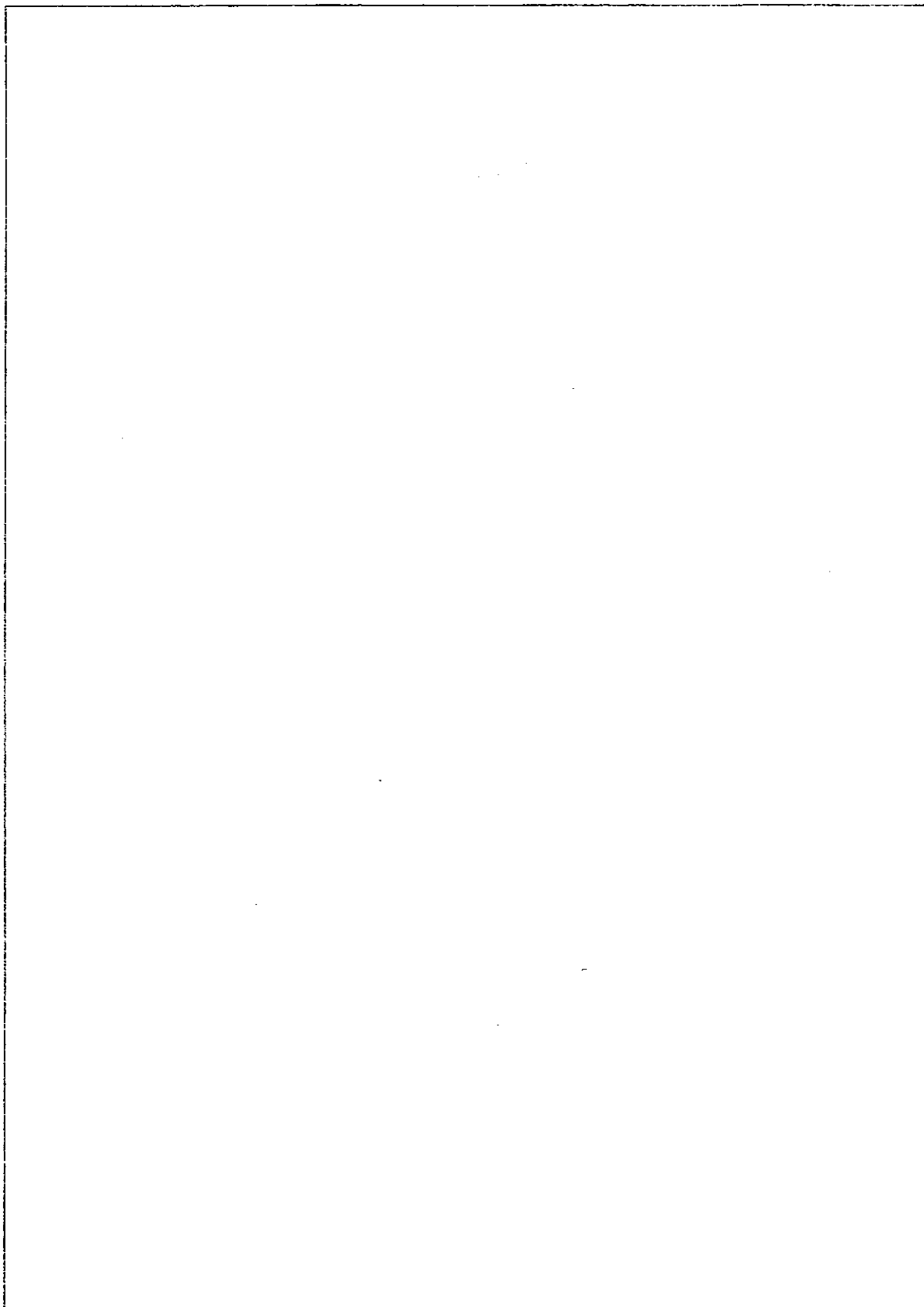


中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50004405910

权利人	重庆津东房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江津区李市镇洞塘街137号
不动产单元号	500116 109010 GB00009
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	
面积	1662 m <sup>2</sup>
使用期限	
权利其他状况	权利人统一社会信用代码: 915001167980285701; 用途: 城镇住宅用地/其他商服用地; 使用期限: 住宅止于2063年1月3日, 商服止于2053年1月3日; 等级: 住宅6级/商业6级; 业务编号: 201904170180521。

附 记



# 宗地图

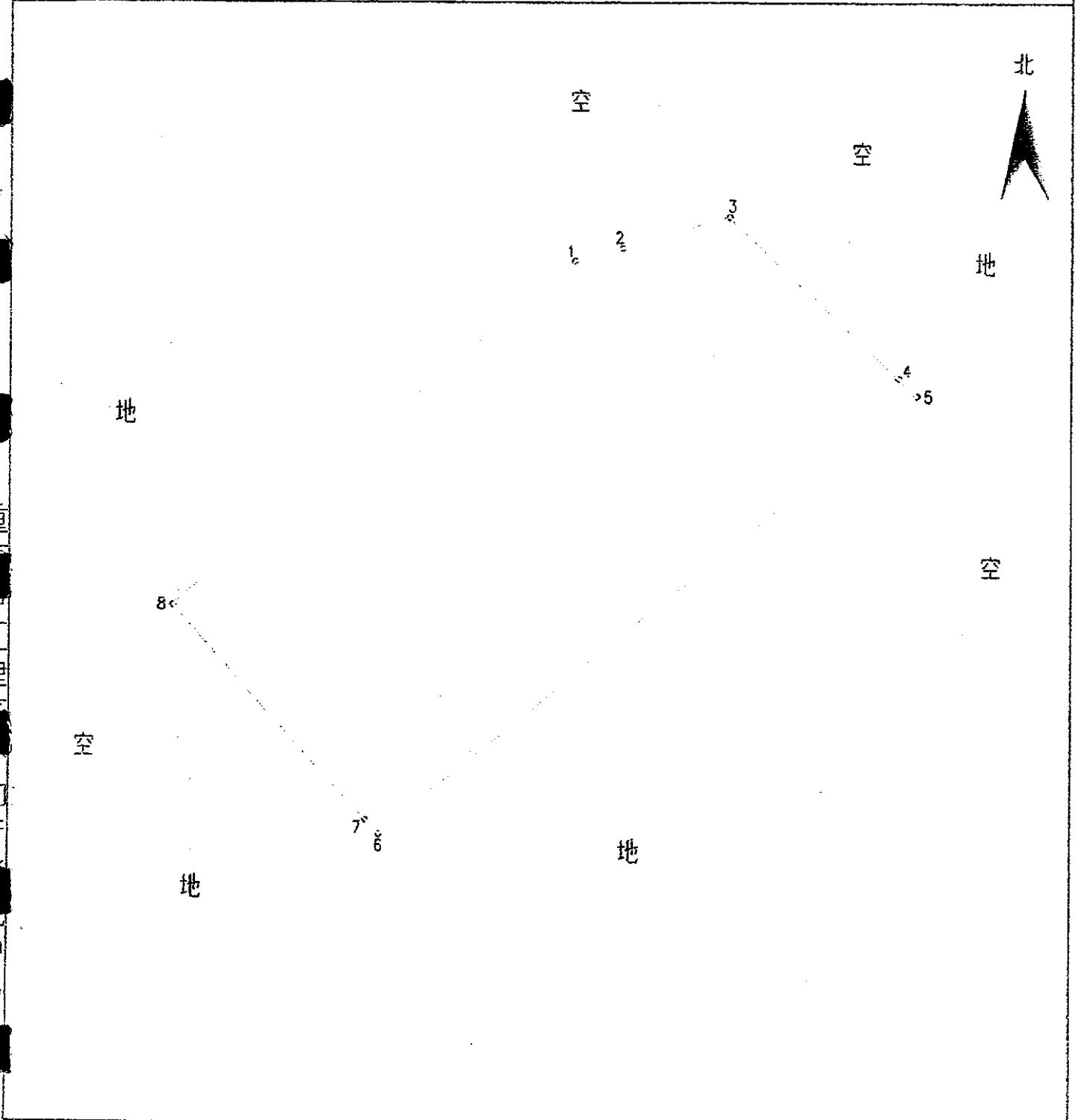
单位：m.m<sup>2</sup>

宗地代码：500116109010GB00009

权利人：重庆津东房地产开发有限公司

地籍图号：3210.75-35621.25

宗地面积：1662平方米



重庆市江津区不动产登记中心

绘图日期：2019年4月19日

1:510

绘图员：

审核日期：

审核员：

不动产测绘单位：



# 宗地图

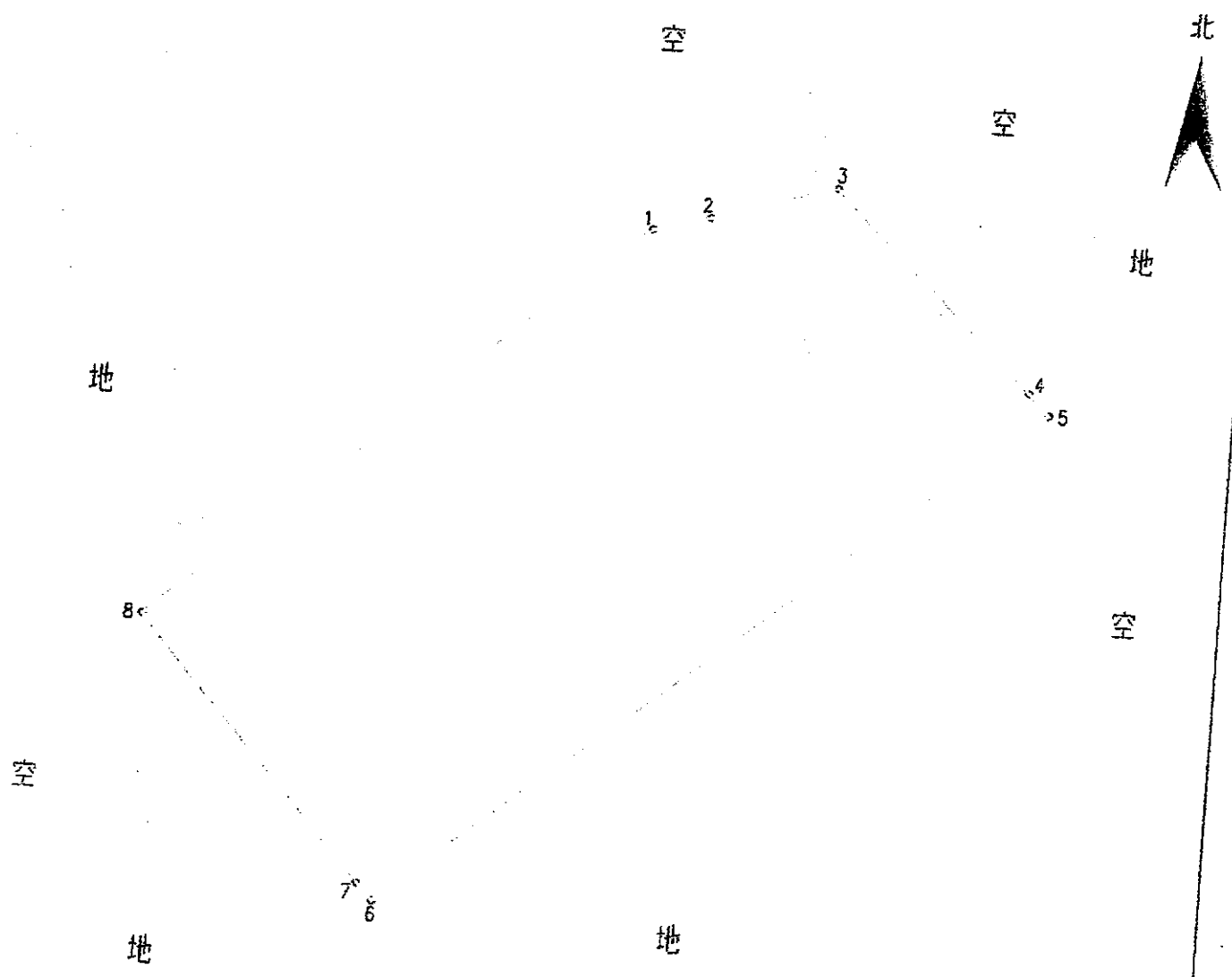
单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码: 500116109010GB00009

权利人: 重庆津东房地产开发有限公司

地籍图号: 3210.75-35621.25

宗地面积: 1662平方米



重庆市工程...

会图日期: 2019年4月19日

1:510

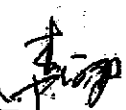
绘图员:  
审核员:  
不动产测绘单位:

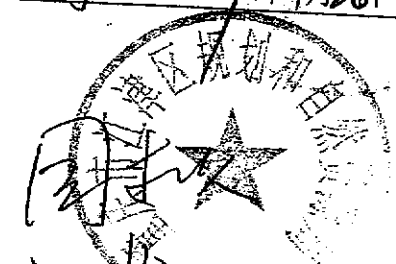
江津区国有土地城乡房屋办证遗留问题综合审批表  
(商品房/还建房)


2019年4月4日

申请人	重庆津东房地产开发有限公司					
项目名称	李市洞塘街旧房改造工程					
证件及号码				联系电话		
房屋座落	李市镇洞塘街137号-167号					
未办证原因	部分建设审批手续未完善					
开工时间	2012年1月			竣工时间	2014年10月	
占地面积(㎡)	1662.00	土地用途	等级	6级	土地使用权类型	出让
总建筑面积(㎡)	住宅(㎡)	公建(㎡)	物管(㎡)	其他(㎡)	房屋结构	楼层
1720.24					砖混	6
江津区规划 自然资源局 镇街管理新	<p>初审意见:</p> <p>该宗地位于江津区李市镇洞塘街137号-167号, 为国有出让地。由重庆津东房地产开发有限公司有偿取得(江津府地[2012]318号), 并于2013年1月4日签定出让方式取得建设用地使用权(出让合同), 并取得建设用地许可证(CR-2013-2)。2013年1月18日取得规划设计审查意见函(渝规江方案函[2013]0184号)。因只办理了部分建设手续, 该项目于2013年8月12日经区国土房管局、区城乡建委、区规划局、李市镇政府等几方会审后, 决定暂不办理。建议确权登记占地面积1662.00㎡, 建筑面积4720.24㎡。该宗地四至界限清楚无争议, 权属来源有依据, 符合办证条件, 建议按遗留问题办理确权登记。</p> <p>张宏岩 李市管理所 负责人: 张宏岩 2019年4月18日(盖章)</p>					
镇街(平台)	<p>审查意见:</p> <p>以江津区国土房管局意见为准</p> <p>李市镇人民政府 负责人: 张宏岩 2019年4月18日(盖章)</p>					
区住房城乡 建委	<p>审批意见:</p> <p>根据江津府办发[2016]60号文件精神, 有结构安全性鉴定报告, 拟同意按遗留问题办理。</p> <p>经办人: 刘宇 2019.9.11</p> <p>江津区建设工程质量监督站 李市镇洞塘街旧房改造工程 8.11 用章</p> <p>审批人: 年月日(盖章)</p>					

区消防支队	审批意见: <p style="text-align: center; font-size: 2em;">同意</p>
江津区规划 自然资源局	审批意见: 该地块土地性质 1. 住宅用地 166.11亩, 其中 住宅用地 167.05. 74亩, 其中高 层 859.87㎡. 按14%容积率 计算(2016)60号文件精神 送江津区规划局办(15)

审批人:  2019年4月26日 (盖章)



审批人:  2019.9.11. 年月日 (盖章)

注: 1. "居住"指住宅、公寓、别墅、宿舍等功能用房建筑面积; "公建"指商业、行政办公、文体卫生健康等功能用房建筑面积, 并在该栏予以具体明晰; "其他"指设备、仓储等功能用房建筑面积, 并在该栏予以具体明晰; 2. 非自然人申请的, 应加盖单位印章。

同意

编号 HN-2019.1051

重庆市房产面积测算成果  
备案申请书

测绘业务专用章

5003817059208

房产名称: 李市洞塘村旧房改适工程

测量单位: 江津区惠农公司房产测量所

重庆市国土资源和房屋管理局制

一、房屋概况

房屋名称	李市洞塘村旧房改适工程		房屋结构	混合结构
房屋座落	李市洞塘村		房屋用途	商住楼
层数/ 总数		所有权证 编号		
	单位名称		负责人	联系电话
委托测量 单位	重庆津东房地产开发有限公司		测绘业务专用章	
联建单位				
测量单位	江津区房产测量所		5005817059208	chdwphone

二、申请备案理由

本房屋的面积已由江津区房产测量所测绘单位按照《房屋测量规范》和本市规定测定，并在二级检查后由委托测量单位组织验收合格，备案文件齐全，现申请备案。

测量单位：江津区惠农公司房产测量所（公章）

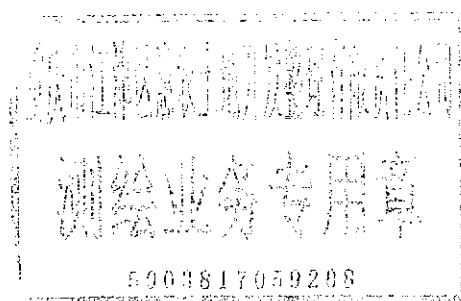
负责人：杨东洋

经办人：吴善懿

电 话：85572080

报送日期： 2019 年 4 月 30 日

# 重庆市房产面积新建报告书



委托测绘单位：重庆津东房地产开发有限公司

委托测绘的项目名称：李市洞塘街旧房改适工程 1 幢

委托测绘的房屋名称：李市洞塘街旧房改适工程 1 幢

委托测绘的房屋地址：李市洞塘村

江津区惠农公司房产测量所

## 目 录

房屋建筑面积量测量和计算说明 .....	1
房屋楼盘表 .....	3
房屋建筑面积总表 .....	4
房屋建筑面积分层汇总表 .....	5
共用建筑面积分层汇总表 .....	6
房屋面积分户汇总表 .....	7
分摊系数计算 .....	9
附 图 .....	10
检查验收表 .....	11
附 件 .....	12





### 房屋建筑面积总表

宗地号	1	建筑物名称	李市洞塘村旧房改适工程		
地 址	李市洞塘村	坐 标	X=	Y=	
委托单位	重庆津东房地产开发有限公司	用 途	商住楼 3003517069208		
面 积 统 计		层 数 统 计			
基底面积	/	地面以上 层 数	6	裙楼	/
总建筑面积	4705.74			塔楼	/
其 中	地面以上	4705.74	其 中	架空层	/
	半地下室	/		转换层	/
	地下室	/		设备层	/
共用建筑面积 总 计	504.66	避难层		/	
其 中	应分摊	504.66	地下室层数		/
	不分摊	/			
备注说明：					



## 共用建筑面积分层汇总表

建筑物名称: 李市洞塘村旧房改适工程

面积单位: 平方米

层次	公用面积名称	面积		分摊范围	备注
		应分摊	不分摊		
第1幢 第1层	室外梯间	17.02		住宅	17.02*1
	第1幢外墙	19.12		整幢	19.12*1
	室外梯间	17.02		住宅	17.02*1
第1幢 第2层	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	第1幢外墙	22.98		整幢	22.98*1
第1幢 第3_5层	第1幢外墙	68.94		整幢	22.98*3
	梯间	41.34		住宅	13.78*3
	梯间	41.34		住宅	13.78*3
	梯间	41.34		住宅	13.78*3
	梯间	41.34		住宅	13.78*3
第1幢 第6层	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	梯间	13.78		住宅	13.78*1
	第1幢外墙	21.06		整幢	21.06*1
	梯间	13.78		住宅	13.78*1
第1幢 第闷顶层	第1幢外墙	1.95		整幢	1.95*1
	梯冒	13.78		住宅	13.78*1
	梯冒	13.78		住宅	13.78*1
	梯冒	13.78		住宅	13.78*1
	梯冒	13.78		住宅	13.78*1
	第1幢外墙	1.95		整幢	1.95*1
	第1幢外墙	1.95		整幢	1.95*1
	第1幢外墙	1.95		整幢	1.95*1
汇总		504.66			

# 房屋面积分户汇总表

建筑物名称: 李市洞塘村旧房改适工程

面积单位: 平方米

序号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	土地分摊面积	建筑面积	户数
第1	1	第1	1	52.84	0.0464	2.45	0.00	55.29	1
第1	1	第1	10	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	11	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	12	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	13	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	14	41.41	0.0464	1.92	0.00	43.33	1
第1	1	第1	15	59.26	0.0464	2.75	0.00	62.01	1
第1	1	第1	2	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	3	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	4	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	5	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	6	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	7	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	8	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第1	9	55.69	0.0464	2.58	0.00	58.27	1
第1	1	第2	1	44.18	0.1381	6.10	0.00	50.28	1
第1	1	第2	2	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	1
第1	1	第3-5	1	44.18	0.1381	6.10	0.00	50.28	3
第1	1	第3-5	2	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	3
第1	1	第6	1	42.38	0.1381	5.85	0.00	48.23	1
第1	1	第6	2	87.99	0.1381	12.15	0.00	100.14	1
第1	2	第2	1	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	1
第1	2	第2	2	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	1
第1	2	第3-5	1	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	3
第1	2	第3-5	2	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	3
第1	2	第6	1	87.99	0.1381	12.15	0.00	100.14	1
第1	2	第6	2	87.99	0.1381	12.15	0.00	100.14	1
第1	3	第2	1	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	1
第1	3	第2	2	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	1



第1	3	第3-5	1	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	3
第1	3	第3-5	2	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	3
第1	3	第6	1	87.99	0.1381	12.15	0.00	100.14	1
第1	3	第6	2	87.99	0.1381	12.15	0.00	100.14	1
第1	4	第2	1	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	1
第1	4	第2	2	89.38	0.1381	12.34	0.00	101.72	1
第1	4	第3-5	1	91.19	0.1381	12.59	0.00	103.78	3
第1	4	第3-5	2	89.38	0.1381	12.34	0.00	101.72	3
第1	4	第6	1	87.99	0.1381	12.15	0.00	100.14	1
第1	4	第6	2	86.18	0.1381	11.90	0.00	98.08	1
合计				4201.25		504.49	0.00	4705.74	

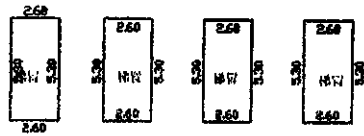
注：上表中不包括不计入分摊的共用面积

计算者：[Signature]

检查者：[Signature]

部门检查者：[Signature]  
2019.9.16

# 房屋建筑面积分层平面图

 <p>第1幢第几层顶层平面图</p>	<b>宗地</b>		
	<b>标号或名</b>		
	<b>层次及名</b>		
	<b>栋 总层数</b>	地	
		地下 <del>半</del> 含半地下	
	<b>建筑面积类别</b>	室) 预售面积	
		竣工面积	
	<b>建筑面积</b>		
	<b>测绘单位</b>		
<b>测绘日期</b>			

# 备 考 表

机关名称：重庆市江津区人民法院

组卷单位名称：执行局

案号：(2019)渝0116执保867号

本册内文件张数：27

本册内的缺点或其他情况说明：

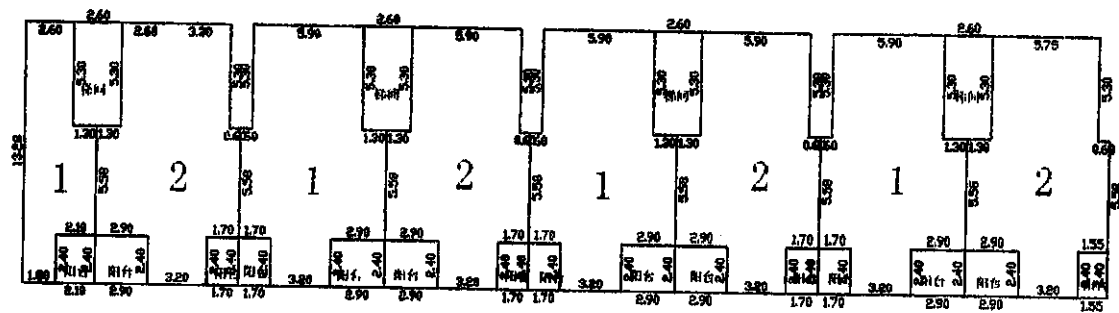
立卷人：程小凤

检查人：李伟

立卷日期：2019-11-25

检查日期：2019-12-09

# 房屋建筑面积分层平面图



第1幢第6层平面图

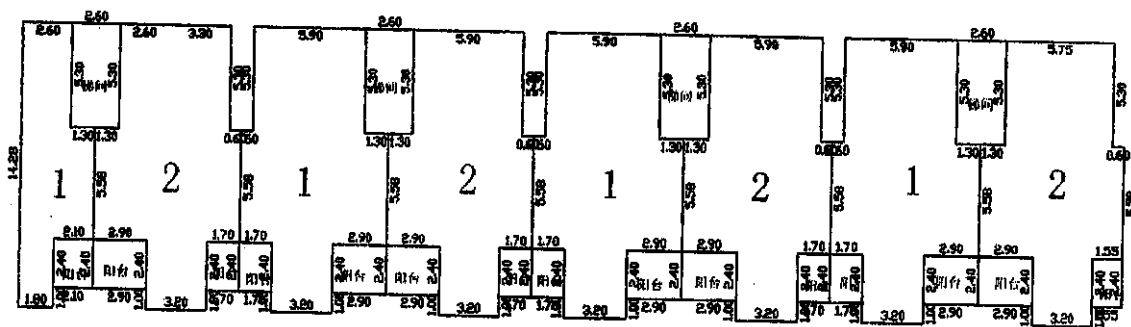
宗地		
标号或名		
层次及名		
楼栋 总层数	地	
	地下(含半地下	
建筑面积 类别	室)预售面积	
	竣工面积	
建筑面积		
测绘单位		
测绘日期		



# 卷 内 目 录

序号	文书名称	页次	序号	文书名称	页次
1	立案审批表	1	11	送达回证	25-27
2	申请执行书	2	12		
3	执行依据	3-6	13		
4	案件受理费及实际支出费收据	7	14		
5	申请执行人、被执行人身份证明、工商登记资料、法定代表人身份证明及授权委托书、律师事务所函	8-9	15		
6	申请执行人、被执行人、案外人举证材料	10-18	16		
7	采取、解除、撤销强制执行措施(包括查询、查封、冻结、扣划、扣押、评估、拍卖、变卖、搜查、拘传、罚款、拘留等)文书材料	19-20	17		
8	执行款物收取、交付凭证及有关审批材料	21-22	18		
9	流转审批表	23	19		
10	结案报告、结案审批表	24	20		
备考					
本册卷内材料共计 27 页、附证物 袋					

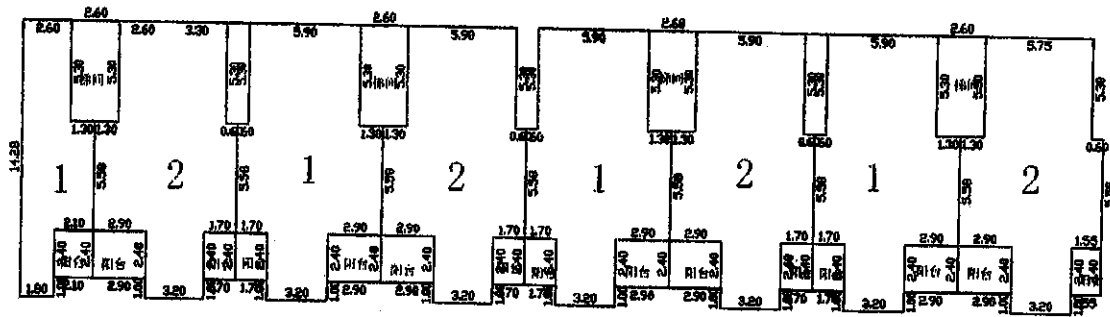
# 房屋建筑面积分层平面图



第1幢第3-5层平面图

宗地		
标号或名		
层次及名		
楼栋 总层数	地	
	地下(含半地下)	
建筑面积 类别	室) 预售面积	
	竣工面积	
建筑面积		
测绘单位		
测绘日期		

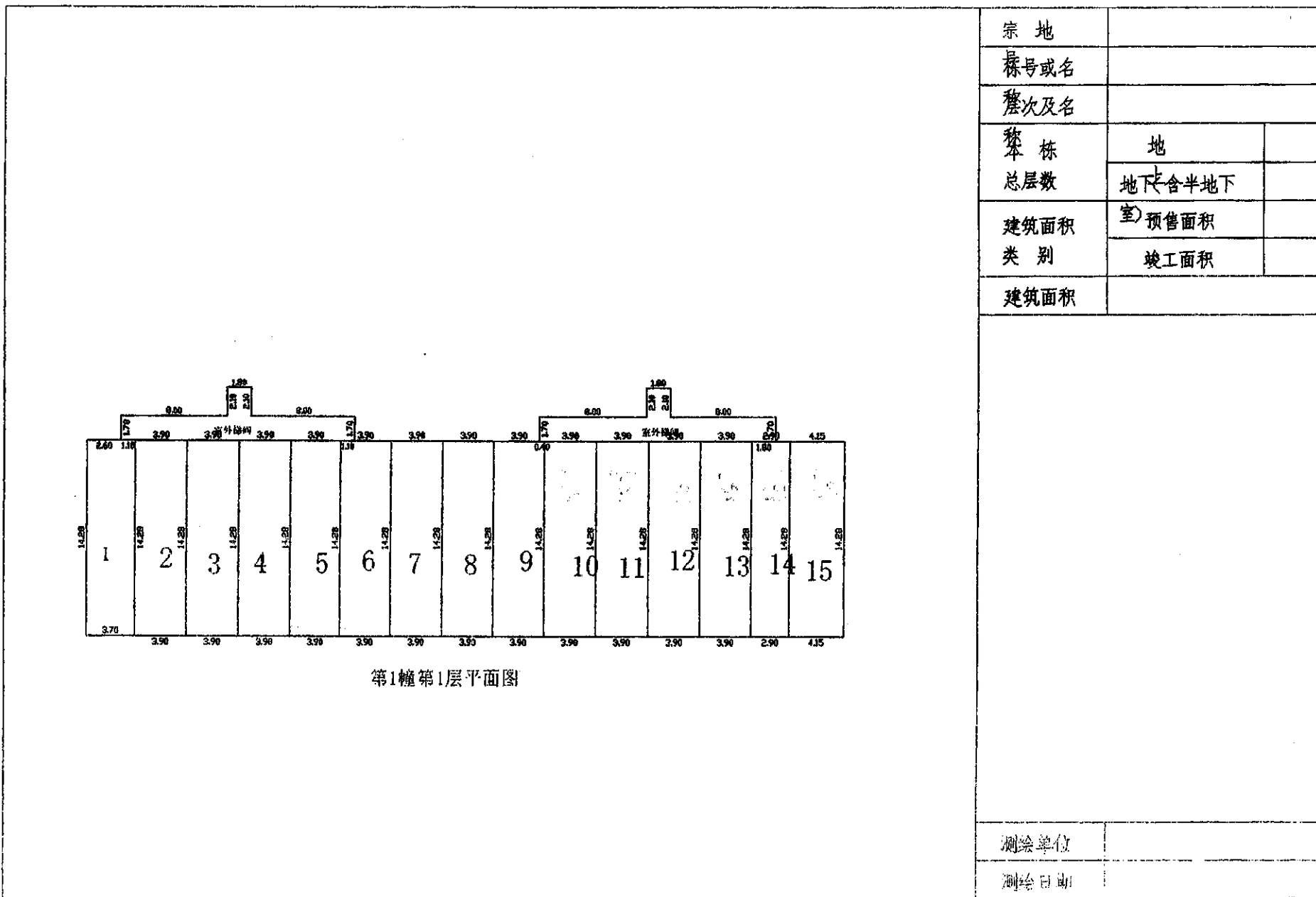
# 房屋建筑面积分层平面图



第1幢第2层平面图

宗地		
标号或名		
层次及名		
楼栋 总层数	地	
	地下 <del>半</del> 半地下	
建筑面积 类别	室) 预售面积	
	竣工面积	
建筑面积		
测绘单位		
测绘日期		

# 房屋建筑面积分层平面图



宗地		
标号或名		
层次及名		
楼栋 总层数	地	
	地下(含半地下)	
建筑面积 类别	室) 预售面积	
	竣工面积	
建筑面积		
测绘单位		
测绘日期		