

重庆市北碚区人民法院执行案件
涉及的位于贵州省金沙县岩孔街道
金白社区贡茶古镇 2-1-1 至 2-1-8 号、
3-1-1 至 3-1-20 号 4-1-1 至 4-1-20 号
共计 48 套商业房地产公开市场价值评估
渝金汇评估鉴[2019]355 号

房地产估价报告

(司法评估鉴定)

重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司
中国·重庆



扫描全能王 创建

房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2019]355号

估价项目名称：重庆市北碚区人民法院执行案件涉及的位于贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇 2-1-1 至 2-1-8 号、3-1-1 至 3-1-20 号、4-1-1 至 4-1-20 号共计 48 套商业房地产公开市场价值评估

估价委托人：重庆市北碚区人民法院

估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



估价人员：肖 灿 （注册号：5020180046）

王 宇 （注册号：5020090040）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二日



致估价委托人函

重庆市北碚区人民法院：

受贵院的委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司（以下简称本公司）派出估价人员对坐落于贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇2-1-1至2-1-8号、3-1-1至3-1-20号、4-1-1至4-1-20号共计48套，建筑面积共3311.68平方米商业房地产市场价格进行评估。

1、估价目的：为贵院执行案件提供委托房地产的市场价值参考依据。

2、估价对象：估价对象位于贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇2-1-1至2-1-8号、3-1-1至3-1-20号、4-1-1至4-1-20号共计48套，建筑面积共3311.68平方米，规划用途为商服用房。

3、价值时点：2019年7月11日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：采用收益法

6、估价结果：

估价总额：1755.24万元（大写：人民币壹仟柒佰伍拾伍万贰仟肆佰元整），
详见下表：

房地产估价结果明细表

序号	房号	用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
1	2-1-1	商业	79.64	5300	42.21
2	2-1-2	商业	71.24	5300	37.76
3	2-1-3	商业	71.24	5300	37.76
4	2-1-4	商业	79.64	5300	42.21
5	2-1-5	商业	79.64	5300	42.21
6	2-1-6	商业	71.24	5300	37.76
7	2-1-7	商业	71.24	5300	37.76
8	2-1-8	商业	79.64	5300	42.21
9	3-1-1	商业	79.64	5300	42.21
10	3-1-2	商业	71.24	5300	37.76
11	3-1-3	商业	71.24	5300	37.76
12	3-1-4	商业	79.64	5300	42.21
13	3-1-5	商业	79.64	5300	42.21
14	3-1-6	商业	71.24	5300	37.76
15	3-1-7	商业	71.24	5300	37.76



扫描全能王 创建

序号	房号	用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
16	3-1-8	商业	79.64	5300	42.21
17	3-1-9	商业	36.76	5300	19.48
18	3-1-10	商业	36.76	5300	19.48
19	3-1-11	商业	36.76	5300	19.48
20	3-1-12	商业	79.64	5300	42.21
21	3-1-13	商业	71.24	5300	37.76
22	3-1-14	商业	71.24	5300	37.76
23	3-1-15	商业	79.64	5300	42.21
24	3-1-16	商业	79.64	5300	42.21
25	3-1-17	商业	71.24	5300	37.76
26	3-1-18	商业	71.24	5300	37.76
27	3-1-19	商业	79.64	5300	42.21
28	3-1-20	商业	36.76	5300	19.48
29	4-1-1	商业	79.64	5300	42.21
30	4-1-2	商业	71.24	5300	37.76
31	4-1-3	商业	71.24	5300	37.76
32	4-1-4	商业	79.64	5300	42.21
33	4-1-5	商业	79.64	5300	42.21
34	4-1-6	商业	71.24	5300	37.76
35	4-1-7	商业	71.24	5300	37.76
36	4-1-8	商业	79.64	5300	42.21
37	4-1-9	商业	36.76	5300	19.48
38	4-1-10	商业	36.76	5300	19.48
39	4-1-11	商业	36.76	5300	19.48
40	4-1-12	商业	79.64	5300	42.21
41	4-1-13	商业	71.24	5300	37.76
42	4-1-14	商业	71.24	5300	37.76
43	4-1-15	商业	79.64	5300	42.21
44	4-1-16	商业	79.64	5300	42.21
45	4-1-17	商业	71.24	5300	37.76
46	4-1-18	商业	71.24	5300	37.76
47	4-1-19	商业	79.64	5300	42.21
48	4-1-20	商业	36.76	5300	19.48
合计			3311.68		1755.24

(备注: 估价结果未包含房屋内部装修价值以及室内动产的价值。)

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



法定代表人: 韩杰

二〇一九年八月二日



扫描全能王 创建



估价师声明

1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（1）国家标准

《房地产估价规范》（GB/ T50291-2015）；

《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（2）相关专项标准

重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法[2013]285号）。





估价的假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

根据估价委托人提供的鉴定委托书及其他评估资料，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人提供的用于本次房地产市场价格估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

(2) 注册房地产估价师对鉴定范围所在地段的现场查勘仅限于鉴定范围所在地段所在位置、周围环境，对其周围环境污染未作特别鉴定。不能确定估价对象周围有环境污染，因此假定估价对象周围环境无环境污染。

(3) 价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

(4) 估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

2、未定事项假设

截至价值时点，根据金沙县不动产权登记中心了解到，估价对象未办理综合验收手续，未能办理房屋所有权证，根据《不动产查询结果表》，记载用途为商业、金融、信息，同时根据《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 520000201400609、520000201400610 号），用地规划用途为商住用地，土地证（金国用（2014）第 00190 号），证载用途为商服、住宅，故设定估价对象房屋用途为商业。

房屋建筑面积根据《不动产查询结果表》记载为准。

根据《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第 520000201400609、520000201400610 号），估价对象所在项目建设用地为两宗地，土地面积分别为 13318 平方米和 14341 平方米，但是金沙县不动产权登记中心只提供了一宗土地面积为 14341 平方米的土地证（金国用（2014）第 00190 号）复印





件，另一宗土地面积 13318 平方米地块的土地用途、性质、土地终止日期根据金国用（2014）第 00190 号进行设定。

3、背离事项假设

本次估价的估价对象已设定抵押和被查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已设定抵押和被查封对房地产市场价值的影响。

至价值时点，估价对象已建成完工，但未办理综合竣工验收，本次评估按照估价对象现状进行评估。

4、不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项。

5、依据不足假设

估价对象不存在依据不足事项。

二、估价报告使用限制

1、估价结果包括房屋及其占用范围应分摊的土地的市场价值，该土地使用权若与房屋分割处置，本估价结果无效。

2、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任有估价报告使用者承担。

3、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

4、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任由估价报告使用者承担。

5、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分





内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市北碚区人民法院

联系人：张腾飞

联系电话：

二、估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）第 2-004 号

司法鉴定许可证号：501124

单位地址：北部新区高新园黄山大道中段 3 号（水星大厦 A2 区）F7

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63860539

三、估价对象

（一）估价范围

位于贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇 2-1-1 至 2-1-8 号、3-1-1 至 3-1-20 号、4-1-1 至 4-1-20 号共计 48 套，建筑面积共 3311.68 平方米，规划用途为商服用房。

（二）区位状况

区域位置：估价对象位于贵州省金沙县，金沙县位于贵州省西北部，毕节市东部。东以偏岩河抵遵义市播州区，西、西南界渭河枕大方县，西北濒马洛河联七星关区，东南达乌江与修文县、息烽县，隔野纪河与黔西三县接壤，北临赤水河与仁怀市及四川省古蔺县交界。地处乌蒙山与娄山山脉的交汇处，夹在乌江与赤水河之间。地形狭长，东西间距 100 余公里，





南北极宽 23.5 公里，最窄处不足 20 公里。全县总面积 2524 平方公里，占贵州省总面积的 1.43%，毕节市总面积的 9.4%。

估价对象均位于贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇，距金沙县行政中心约 13 公里，距离金沙高速路出口收费站约 8.9 公里，距离金沙客运站约 7.8 公里，区域内商业繁华度较差，人流量较少。

交通条件：区域内交通便捷度一般，有 201 县道，公共交通较少。

外部配套设施：生活配套设施一般，教育设施有金白小学。

周围环境：估价对象所在区域环境一般，贡茶古镇还未投入经营，以住宅、农用耕地为主。

(三) 实物状况

土地状况

土地坐落	贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇 2-1-1 至 2-1-8 号、3-1-1 至 3-1-20 号、4-1-1 至 4-1-20 号	
土地使用者	贵州金贡房地产开发有限公司	
分摊土地使用权面积	/	/
共有使用权面积	13318 平方米	14341 平方米
四至	西北临公共通道、东北临公共通道、西南临贡茶古镇广场、东南临公共通道	西北临公共通道、东北临公共通道、西南临贡茶古镇广场、东南临市政道路
土地终止日期	2054 年、2084 年	2054 年、2084 年
国有土地使用证	未查询到	金国用(2014)第 00190 号
建设用地规划许可证	地字第 520000201400609 号	地字第 520000201400610 号
土地形状	较规则	较规则
周边环境	周边以住宅、农用地为主	周边以住宅、农用地为主
基础设施完备程度	较完备	较完备
土地平整程度	较平坦	较平坦
规划限制条件	无	无
利用现状	作为商业、住宅用地使用	作为商业、住宅用地使用
开发程度	红线内五通一平，红线外六通	红线内五通一平，红线外六通
地质土壤	地质优良，无污染	地质优良，无污染

建筑物状况

估价对象所在“贡茶古镇”共 12 幢，分为 A 区（1、3、5、7、9、11 幢）、B 区（2、4、6、8、10、12 幢），第 1 层为商业，第 2 层至第 4 层为住宅。





估价对象分别位于第 2、3、4 幢第 1 层商业；房屋结构：混合结构；建成年代：约 2015 年；楼层及功能分布：估价对象所在建筑物呈四周围合状，分为四个单元，对称分布，地上共 4 层，第 1 层为商业、第 2 至 4 层为住宅；设施设备：无电梯，水、电、讯接口入户。

估价对象 1 至 8 系第 2 幢第 2 单元、3 单元底商，房号为 2-1-1 至 2-1-8，建筑面积共 603.52 平方米；布局：方正，楼层为平街第 1 层，利用现状：空置。

估价对象 9-28 系第 3 幢底商，房号为 3-1-1 至 3-1-20 号，建筑面积共 1354.08 平方米，布局：方正，层高：层高约 4 米；楼层为平街第 1 层；利用现状：正在装修，无法确定使用人。

估价对象 29-48 系第 4 幢底商，房号为 4-1-1 至 4-1-20 号，建筑面积共 1354.08 平方米，布局：方正，层高：层高约 4 米；楼层为平街第 1 层；利用现状：空置。

装饰装修情况如下：

外墙饰灰色仿古外墙砖，室内装修情况为：估价对象 1-8 室内地面铺设地砖，内墙和天棚为水泥砂浆，入户门为玻璃木门；估价对象 9-28 室内已装修，估价对象 29-48 室内地面为混凝土地面，内墙和天棚为水泥砂浆，无门，只有门框。

新旧程度：估价对象建成于 2015 年，设施设备、房屋维护保养一般，成新度约 92%。

(四) 权属状况

估价对象	1 至 48
土地证载用途	商业、住宅用地
房屋规划用途	商服用房
房屋所有权人	根据《建筑工程施工许可证》，《商品房预售许可证》 建设单位为贵州金贡房地产开发有限公司
土地使用权人	贵州金贡房地产开发有限公司
土地使用权类型	出让
土地剩余使用年限(年)	35 年
共有情况	无



规划限制条件	无
用益物权	无
担保物权	无
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	由重庆市北碚区人民法院查封。
租赁权	无。
抵押权	已抵押，抵押权人为重庆市北碚区富民小额贷款有限公司
权属清晰情况	未办理竣工验收，未办理产权证

四、估价目的

根据《重庆市北碚区人民法院委托书》（[2018]渝 0109 执 3470 号），因重庆市北碚区人民法院受理重庆市北碚区富民小额贷款有限公司申请执行重庆庆华建设工程有限公司、贵州金贡房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，需对贵州金贡房地产开发有限公司所有的位于贵州省金沙县岩孔街道金白社区贡茶古镇 2-1-1 至 2-1-8 号、3-1-1 至 3-1-20 号、4-1-1 至 4-1-20 号共计 48 套房屋进行司法评估，为贵院执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

五、价值时点

2019 年 7 月 11 日，完成估价对象实地踏勘之日。

六、价值类型

公开市场价值标准。本报告所估价的房地产价值是指公开市场价值，该价值是指以产权变动为前提，委估房地产在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

七、估价原则

本次评估遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对





各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行评估。

（三）价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

（四）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为商业用途，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（五）替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通（渝高法发（2012）1号）；
- 6、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法发（2013）285号）；





7、《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会（2007）第31号）；

8、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（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）。

（二）技术规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

（三）估价委托人提供资料：

1、《重庆市北碚区人民法院委托书》（〔2018〕渝0109执3470号）；

2、《不动产查询结果表》；

3、《国有土地使用证》（金国用〔2014〕第00190号）复印件；

4、《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第520000201400609、520000201400610号）复印件；

5、《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号：522424201412040102）复印件；

6、《商品房预售许可证》（金府商房预字第14004号）复印件；

7、《抵押合同》（金房建金府房字第20140515号）复印件。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价人员调查贵州省同类房地产市场所取得的资料；

3、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及贵州省金沙县有





关部门发布的统计资料和技术指标资料；

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

比较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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

假设开发法是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开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

(二) 选用方法及理由：

本次估价采用收益法评估，分析如下：





1、估价对象为商业房地产，同一市场供需圈内，同类型的商业房地产出售案例较少，可比实例不易选取，故本次不选用比较法进行评估。

2、估价对象是位于成熟城市区域的商业房地产，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于较成熟城市区域的商业房地产，同类型的商业房地产租赁较活跃，收益额易于取得，故适宜选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，但成本法不宜体现商业市场价值，故不选用。

(三) 方法的定义及计算公式

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价格的一种方法。

其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

其中：

V—表示房地产价值；

a—表示房地产纯收益；

r—表示报酬率；

i—表示房地产收益期。

十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用收益法测算，确定委估对象在价值时点2019年7月11日的公开市场价值为：

估价总额：1755.24万元（大写：人民币壹仟柒佰伍拾伍万贰仟肆佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

序号	房号	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(万 元)
1	2-1-1	商业	79.64	5300	42.21
2	2-1-2	商业	71.24	5300	37.76





序号	房号	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/ 平方米)	评估总价 (万 元)
3	2-1-3	商业	71.24	5300	37.76
4	2-1-4	商业	79.64	5300	42.21
5	2-1-5	商业	79.64	5300	42.21
6	2-1-6	商业	71.24	5300	37.76
7	2-1-7	商业	71.24	5300	37.76
8	2-1-8	商业	79.64	5300	42.21
9	3-1-1	商业	79.64	5300	42.21
10	3-1-2	商业	71.24	5300	37.76
11	3-1-3	商业	71.24	5300	37.76
12	3-1-4	商业	79.64	5300	42.21
13	3-1-5	商业	79.64	5300	42.21
14	3-1-6	商业	71.24	5300	37.76
15	3-1-7	商业	71.24	5300	37.76
16	3-1-8	商业	79.64	5300	42.21
17	3-1-9	商业	36.76	5300	19.48
18	3-1-10	商业	36.76	5300	19.48
19	3-1-11	商业	36.76	5300	19.48
20	3-1-12	商业	79.64	5300	42.21
21	3-1-13	商业	71.24	5300	37.76
22	3-1-14	商业	71.24	5300	37.76
23	3-1-15	商业	79.64	5300	42.21
24	3-1-16	商业	79.64	5300	42.21
25	3-1-17	商业	71.24	5300	37.76
26	3-1-18	商业	71.24	5300	37.76
27	3-1-19	商业	79.64	5300	42.21
28	3-1-20	商业	36.76	5300	19.48
29	4-1-1	商业	79.64	5300	42.21
30	4-1-2	商业	71.24	5300	37.76
31	4-1-3	商业	71.24	5300	37.76
32	4-1-4	商业	79.64	5300	42.21
33	4-1-5	商业	79.64	5300	42.21
34	4-1-6	商业	71.24	5300	37.76
35	4-1-7	商业	71.24	5300	37.76
36	4-1-8	商业	79.64	5300	42.21
37	4-1-9	商业	36.76	5300	19.48
38	4-1-10	商业	36.76	5300	19.48
39	4-1-11	商业	36.76	5300	19.48
40	4-1-12	商业	79.64	5300	42.21
41	4-1-13	商业	71.24	5300	37.76
42	4-1-14	商业	71.24	5300	37.76
43	4-1-15	商业	79.64	5300	42.21
44	4-1-16	商业	79.64	5300	42.21





序号	房号	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价(万 元)
45	4-1-17	商业	71.24	5300	37.76
46	4-1-18	商业	71.24	5300	37.76
47	4-1-19	商业	79.64	5300	42.21
48	4-1-20	商业	36.76	5300	19.48
合计			3311.68		1755.24

(备注: 估价结果未包含房屋内部装修价值以及室内动产的价值。)



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师签字表

姓名	注册房地产估价师号	签名	签名日期
肖灿	5020180046		2019年8月2日
王宇	5020090040		2019年8月2日

十二、实地踏勘日

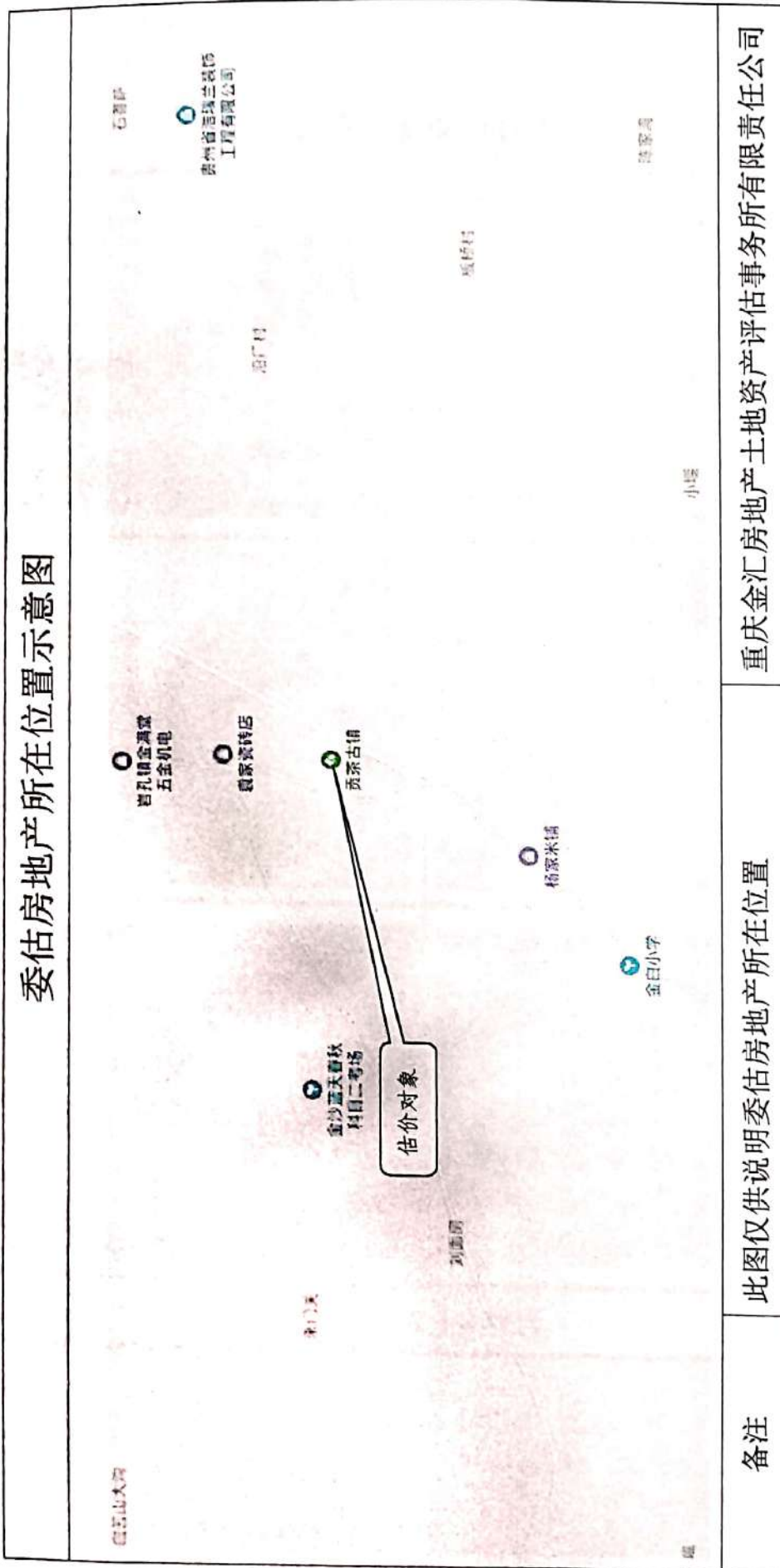
估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2019年7月11日。

十三、估价作业期

2019年4月10日至2019年8月2日。



委估房地产所在位置示意图



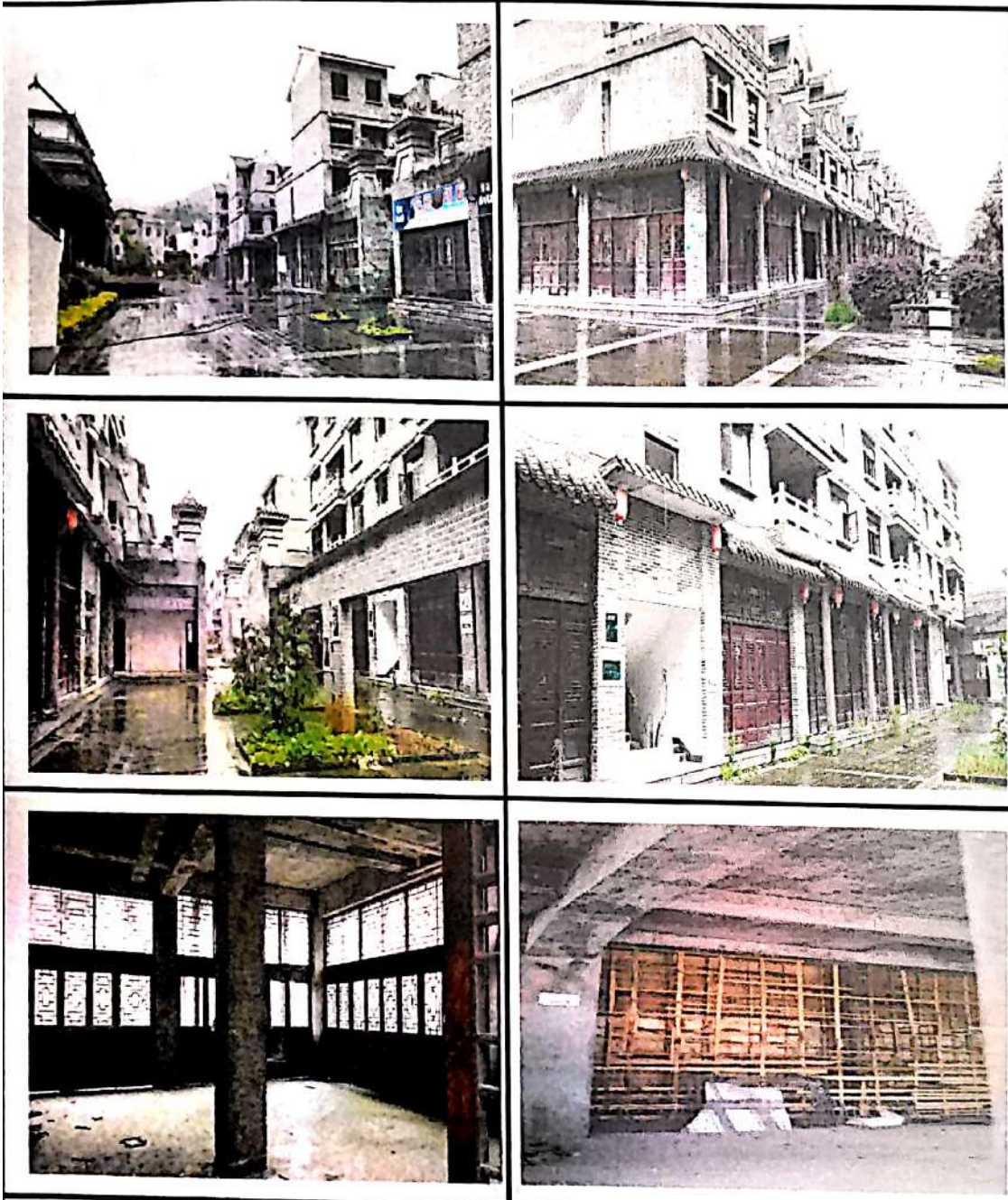
重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

此图仅供说明委估房地产所在位置

备注

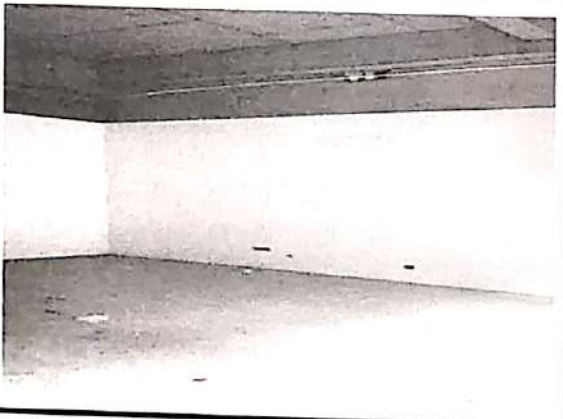
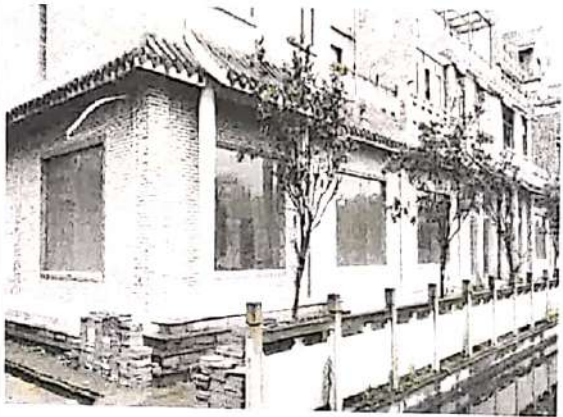


估价对象现场照片



估价对象 1-8 现状





估价对象 9-28 现状





估价对象 29-48 现状



周边状况

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



扫描全能王 创建

不动产查询结果表

查询日期: 2019. 7. 12

执行查封机关: 重庆市北碚区人民法院, (2018)渝0109执3470号,
查封期限: 2019年2月20日起2022年2月19日止。

序号	房号	用途	不动产单元坐落	备注
1	2-1-1	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
2	2-1-2	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
3	2-1-3	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
4	2-1-4	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
5	2-1-5	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
6	2-1-6	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
7	2-1-7	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
8	2-1-8	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
9	3-1-1	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
10	3-1-2	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
11	3-1-3	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
12	3-1-4	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
13	3-1-5	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
14	3-1-6	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
15	3-1-7	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	71.24
16	3-1-8	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64
17	3-1-9	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	36.76
18	3-1-10	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	36.76
19	3-1-11	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	36.76
19	3-1-12	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区(贡茶古镇)1号附1号	79.64



20	3-1-13	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
21	3-1-14	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
22	3-1-15	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
23	3-1-16	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	重庆市北碚区人民法院《协助执行通知书》《执行裁定书》（2018）渝0109
24	3-1-17	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	执3470号
25	3-1-18	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
26	3-1-19	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
27	3-1-20	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	36.76	
28	4-1-1	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
29	4-1-2	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
30	4-1-3	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
31	4-1-4	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
32	4-1-5	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
33	4-1-6	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
34	4-1-7	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
35	4-1-8	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
36	4-1-9	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	36.76	
37	4-1-10	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	36.76	
38	4-1-11	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	36.76	
39	4-1-12	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
40	4-1-13	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
41	4-1-14	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	
42	4-1-15	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
43	4-1-16	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	79.64	
44	4-1-17	商业、金融、信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡茶古镇）1号附1号	71.24	



45	4-1-18	商业、金融、 信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡 茶古镇）1号附1号	71.24
46	4-1-19	商业、金融、 信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡 茶古镇）1号附1号	79.64
47	4-1-20	商业、金融、 信息	金沙县岩孔街道金白社区（贡 茶古镇）1号附1号	36.76.



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第5100007014006100号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审查，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

局长 王



由 扫描全能王 扫描创建



扫描全能王 创建

用地单位	贵州益页房地产开发有限公司
用地项目名称	贡亦古镇二期建设项目A区
用地位置	金沙县碧孔街道金台社区、三岩社区
用地性质	商住用地
用地面积	壹万肆仟叁佰肆拾壹平方米
建设规模	叁万伍仟伍佰叁拾柒点柒玖平方米
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、若正是县城乡规划主管部门依法审核通过建设用地规划许可证的，申请人应当按照规划许可的条件和用途进行建设，不得擅自改变规划用途。
- 二、未取得本证而取得建设用地的，其用地行为无效，且不得进行任何建设活动。
- 三、本证有效期为一年，自核发之日起计算。有效期满前，申请人应当向核发机关申请续期。逾期不续期的，视为自动放弃。续期时，应当符合本证核发时的规划要求，且不得有违反法律法规的行为。



由 扫描全能王 扫描创建



扫描全能王 创建

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第5200000201400609号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条规定，经审查，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

用地单位	贵州会理房地产开发有限公司
用地项目名称	贡茶古镇一期建设商住区
用地位置	金沙县岩孔街道金白社区、三和社区
用地性质	商住用地
用地面积	约1.5万平方米
备注	总开发面积约1.5万平方米
附图名称	

遵守事项

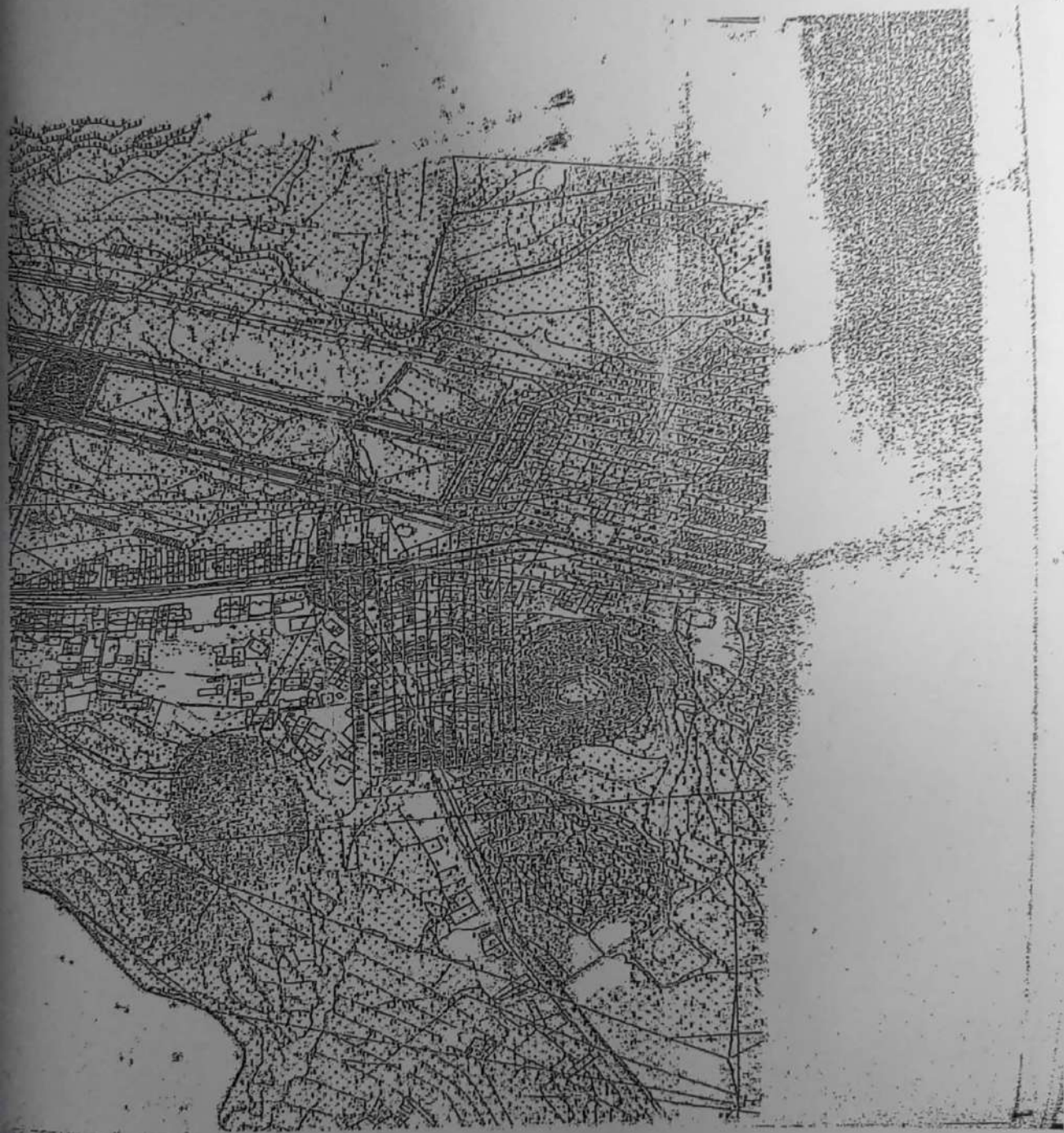
- 一、本证有效期为一年，自颁发之日起计算。建设单位应当在有效期内开工建设，逾期视为自动放弃。
- 二、建设单位应当按照规划许可内容进行建设，不得擅自改变用地性质、容积率、建筑密度等规划条件。
- 三、建设单位应当在建设过程中接受规划主管部门的监督检查，并按时报送有关资料。



由 扫描全能王 扫描创建



扫描全能王 创建



由 扫描全能王 扫描创建

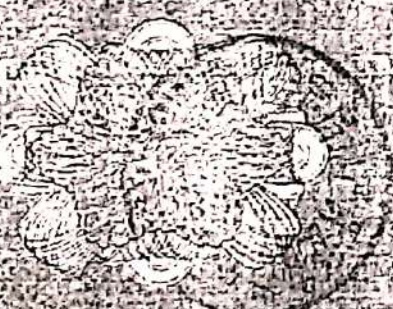


扫描全能王 创建

金 国用 (2014) 第 00190 号

土地使用权人	贵州金贡房地产开发有限公司		
座 落	金沙县岩孔街道金白社区		
地 号	016014GB00019	图 号	
地类(用途)	商服、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054年、2084年
使用权面积	14341.00 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



金沙县 人民政府 (章)

2014 年 3 月 25 日



记 事

2014.08.25. 该宗地以出让方式取得该宗地土地使用权。
使用权出让年期其他普通商品住房用地70年（2084年8月22
日止）、商服用地40年（2054年8月22日止）。证书有效期
发证之日起至2017年8月18日。

登记机关

证书监制机关



2014 年 8 月 25 日



No. 028163276

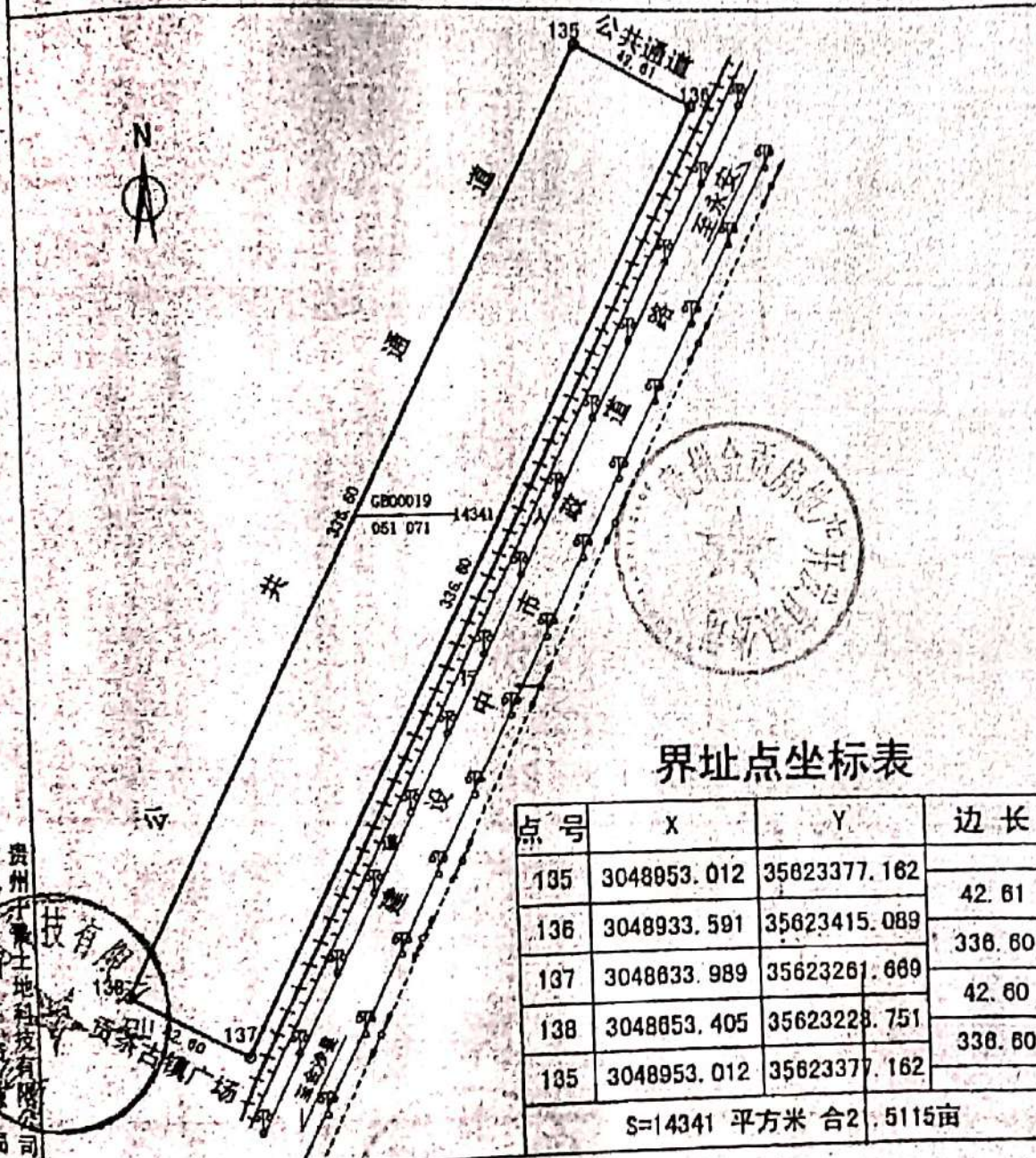


宗地图

单位: m²

宗地号: 5224240160140800019
所在图幅号: 3048. 6-35623. 2

土地权利人:
地块编号: JSX150-YK



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
135	3048953. 012	35623377. 162	42. 61
136	3048933. 591	35623415. 089	336. 60
137	3048633. 989	35623261. 669	42. 60
138	3048653. 405	35623228. 751	336. 60
135	3048953. 012	35623377. 162	
S=14341 平方米 合 2. 1115 亩			

贵州金沙县国土资源局
金沙县国土资源局
技术有限公司

2014年05月02日数字化成图
1980西安坐标系
制图日期: 2014年05月02日
审核日期: 2014年05月02日

1:2000

绘图员: 赵田云
检查员: 李兴国



扫描全能王 创建

中华人民共和国

建筑工程 施工许可证



中华人民共和国住房和城乡建设部



扫描全能王 创建

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 522424201412040102

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本

建筑工程符合开工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

日期



建设单位	贵州金源房地产开发有限公司		
工程名称	金沙县至古镇一第一组四八区(1#、3#、5#、7#、9#、11#)		
建设地址	金沙县岩孔街道白岩社区、云岩社区		
建设规模	35517.79平方米	合同价格	4144.2688万元
设计单位	重庆博康建筑设计有限公司		
施工单位	重庆庆生建设工程有限公司		
监理单位	贵州弘典工程建设咨询有限公司		
合同开工日期	2014-01-20	合同竣工日期	2014-07-20
备注	总监理工程师: 江光平 项目经理: 王金其		

补办证

注意事项:

- 一、本证放置于施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关认可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自领取之日起三个月内开工，逾期应办理延期手续。
- 五、不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 六、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

贵州省住房和城乡建设厅印



扫描全能王 创建

商品房预售许可证

(正本)

金府(商)房预字第 14004 号

贵州金灵房地产开发有限公司

你单位开发建设的 金沙县碧孔镇英茶集镇，经审查具备商品房预售条件。

准予预售，特发此证。

建设项 目 情 况		销 售 房 屋 情 况			
负责人代表	张磊	预售房屋建筑面积 (m ²)	其中		非住宅
建筑总面积	69120.02平方米		住宅	住宅套数	
开工日期	2013年05月01日	31223.88	196	37896.14	4
竣工日期	2014年04月30日				
交付使用日期	2015年06月30日	请于房屋竣工后，交付业主之前申请面积认定测绘。			
备注					



发证机关:

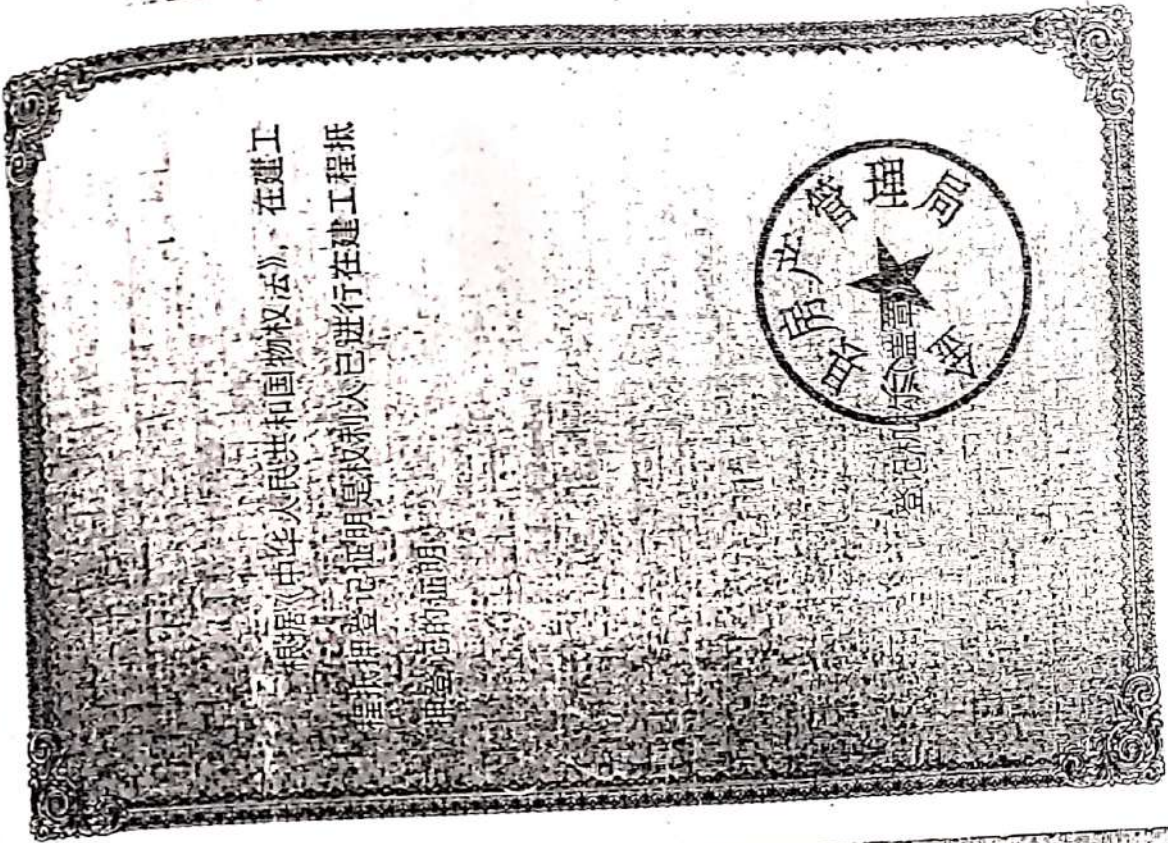
2014 年 01 月 08 日
贵州省住房和城乡建设厅监制



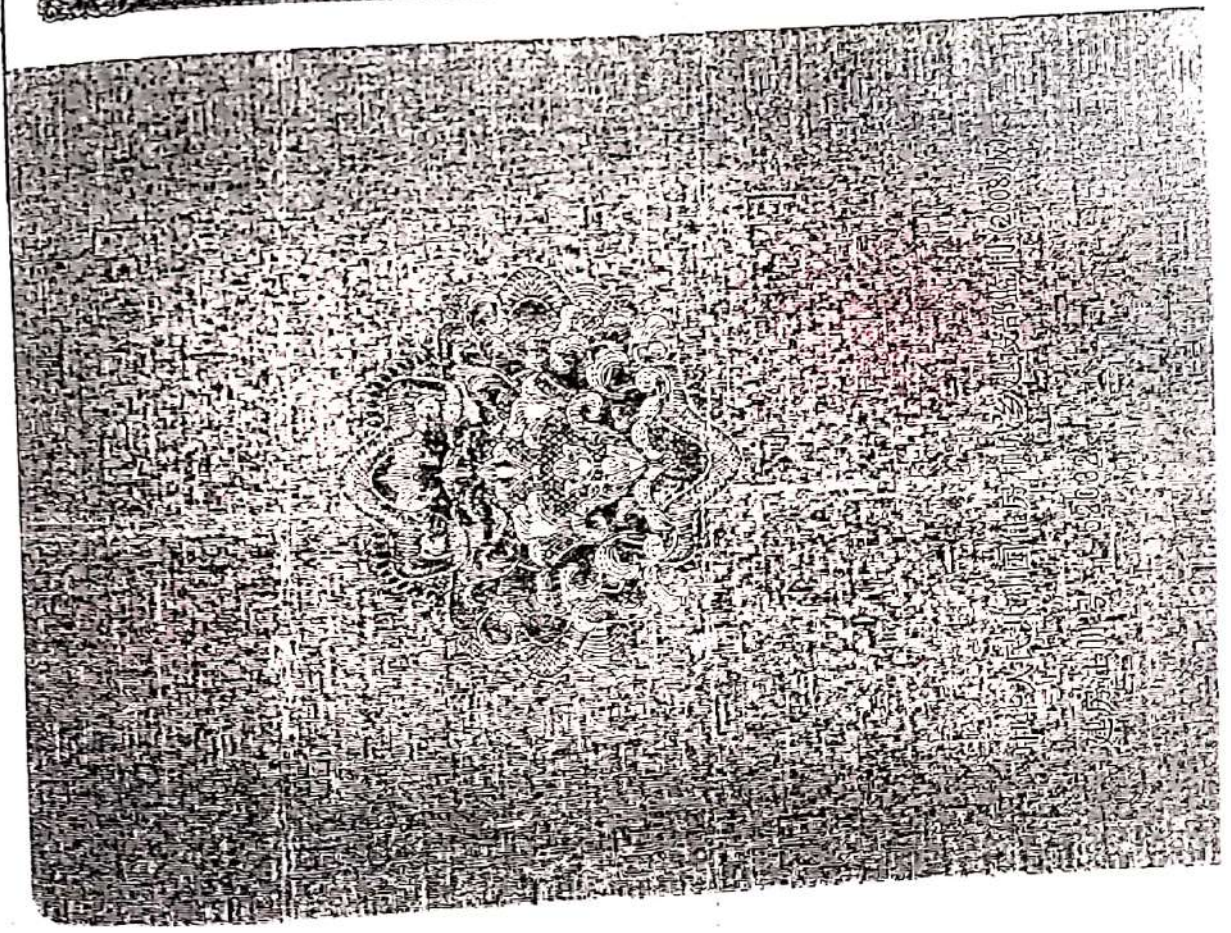
由 扫描全能王 扫描创建



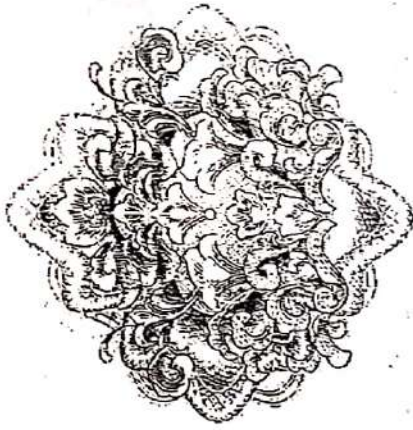
扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国物权法》，在建设工程抵押登记证明是权利人已在建设工程抵押登记的证明。



扫描全能王 创建



注意事项

一、本证是在建设工程抵押权人享有抵押权的证明。

二、在建设工程抵押权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记簿记载外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申报补办。

编号：

00000019

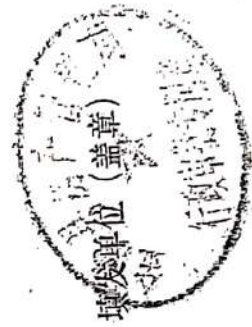


金 鑫 府 房 20140515 号
房 第 字

抵押权人	重庆市北碚区富民小额贷款有限公司
抵押人	重庆庆华建设工程有限公司
在建工程 坐落	金沙县岩孔街道金白社
债权数额	抵押
登记时间	2014年09月05日

附 记

· 务人：重庆庆华建设工程有限公司

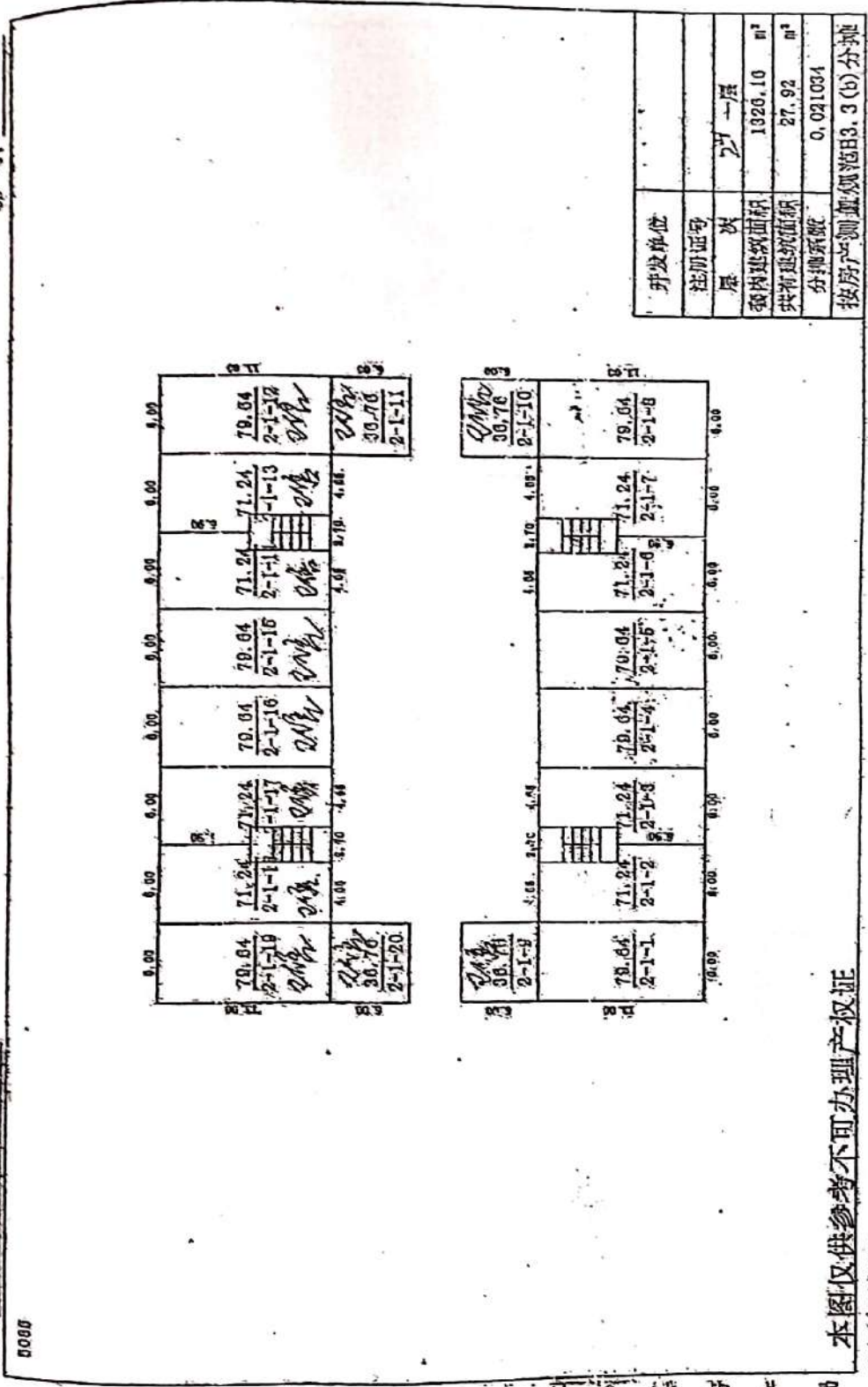


扫描全能王 创建

房屋分户平面图

房屋分户平面图

0000



北

开发单位	
注册证号	
层数	2层一单元
套内建筑面积	1320.10 m ²
共有建筑面积	27.92 m ²
分摊系数	0.021034
按房产测量规范B.3.3(b)分摊	

测量员: 温和
制图员:
检查员:

本图仅供参考不可办理产权证

2014年09月24日

1:400

本

金沙县房产局

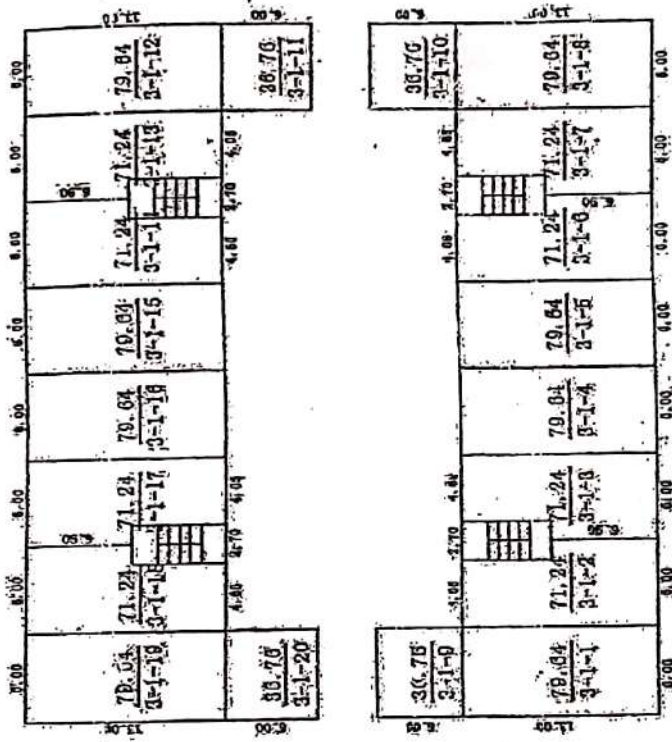


扫描全能王 创建

房屋分层分户平面图

金沙县第九镇置源古街

0060



开发单位	
注册证号	
层 次	3号楼一层
套内建筑面积	1326.16 m ²
共有建筑面积	27.92 m ²
分摊系数	0.021034
核房产测绘面积	1354.08 m ²

本图仅供参考不可办产权证书

2014年06月24日

金沙县房产局

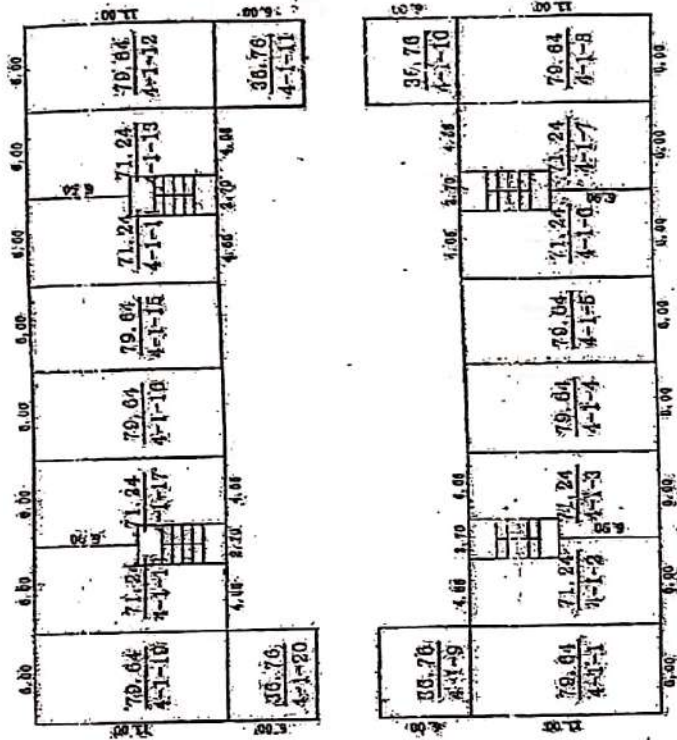
1:450



房屋分层分户平面图

金沙县房产局提供

5006



开发单位	
注册证号	
层数	4号楼一单元
总建筑面积	1320.16 m ²
分摊建筑面积	29.92 m ²
分摊系数	0.021034
按房产测绘规范计算	36.76, 分推

本图仅供参考不可办理产权证

2014年05月24日

1:150

金沙县房产局



扫描全能王 创建

房屋建筑面积

项目名称: 贡茶古镇2#楼一层门面

层次	房号	套内建面	建筑面积	备注
一层	2-1-1	78.00	79.64	
	2-1-2	69.77	71.24	
	2-1-3	69.77	71.24	
	2-1-4	78.00	79.64	
	2-1-5	78.00	79.64	
	2-1-6	69.77	71.24	
	2-1-7	69.77	71.24	
	2-1-8	78.00	79.64	
小计		591.03	603.52	

总计: 13260.16 m²



房屋建筑面积

项目名称: 贡茶古镇3#楼一层门面

层次	房号	套内建面	建筑面积	备注
一层	3-1-1	78.00	79.64	
	3-1-2	69.77	71.24	
	3-1-3	69.77	71.24	
	3-1-4	78.00	79.64	
	3-1-5	78.00	79.64	
	3-1-6	69.77	71.24	
	3-1-7	69.77	71.24	
	3-1-8	78.00	79.64	
	3-1-9	36.00	36.76	
	3-1-10	36.00	36.76	
	3-1-11	36.00	36.76	
	3-1-12	78.00	79.64	
	3-1-13	69.77	71.24	
	3-1-14	69.77	71.24	
	3-1-15	78.00	79.64	
	3-1-16	78.00	79.64	
	3-1-17	69.77	71.24	
	3-1-18	69.77	71.24	
	3-1-19	78.00	79.64	
	3-1-20	36.00	36.76	
小计		1325.16	1354.08	



房屋建筑面积

项目名称: 晋茶古镇3楼一层门面

层 次	房 号	套内建面	建筑面积	备 注
一 层	4-1-1	78.00	79.64	
	4-1-2	69.77	71.24	
	4-1-3	69.77	71.24	
	4-1-4	78.00	79.64	
	4-1-5	78.00	79.64	
	4-1-6	69.77	71.24	
	4-1-7	69.77	71.24	
	4-1-8	78.00	79.64	
	4-1-9	36.00	36.76	
	4-1-10	36.00	36.76	
	4-1-11	36.00	36.76	
	4-1-12	78.00	79.64	
	4-1-13	69.77	71.24	
	4-1-14	69.77	71.24	
	4-1-15	78.00	79.64	
	4-1-16	78.00	79.64	
	4-1-17	69.77	71.24	
	4-1-18	69.77	71.24	
	4-1-19	78.00	79.64	
	4-1-20	36.00	36.76	
小 计		1326.16	1354.08	

