

房地产估价报告

估价报告编号：普华评报字（2019）第 5209 号

估价项目名称：位于四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-503、02-504、02-505、02-603、02-604、02-2704、02-2705、02-2804、02-2805、02-401、02-402、02-403、02-405、02-406、02-407、02-408、02-409 和 3 号楼 03-603 共 18 处，建筑面积共计 1,261.17 平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅、商业用房司法拍卖评估项目

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：施通建（注册号 5020070025）

陈 羽（注册号 5020180033）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月四日



致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

我们接受贵院的委托，于2019年10月12日至2019年12月4日对位于四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-503、02-504、02-505、02-603、02-604、02-2704、02-2705、02-2804、02-2805、02-401、02-402、02-403、02-405、02-406、02-407、02-408、02-409和3号楼03-603共18处，建筑面积共计1,261.17平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅、商业用房的 market 价值进行了评估。

估价对象：位于四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-503、02-504、02-505、02-603、02-604、02-2704、02-2705、02-2804、02-2805、02-401、02-402、02-403、02-405、02-406、02-407、02-408、02-409和3号楼03-603共18套，建筑面积共计1,261.17平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅、商业用房。（具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》）

估价目的：因估价委托人受理“申请人刘侃与被执行人徐再平，朱云榆等借款纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2019年11月28日。

估价方法：比较法、收益法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2019年11月28日的估价结果为：

总建筑面积：1,261.17平方米

评估总价：425.34万元

大写人民币：肆佰贰拾伍万叁仟肆佰元整

（具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》）

本估价报告仅为估价委托人受理“申请人刘侃与被执行人徐再平，朱云榆等借款纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。



重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年十二月四日

目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、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。

3、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估价假设和限制条件的限制。

4、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。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

- 1、资产占有方合法有偿取得土地使用权及房屋所有权，并支付有关税费。
- 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的收益。
- 3、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。
- 6、估价结果进行了按百位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。
- 7、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 8、本次估价设定估价对象一至九以及估价对象十八土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整；估价对象十至十七土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整。
- 9、因估价对象未办理房屋权属证书，本次估价房屋建筑面积等权属状况以估价委托人提供的《国有土地使用证》【通国用（2013）第1172号】及《房屋面积测绘成果报告书》【精全预测字2015第（26）号】复印件为依据，估价对象最终房屋建筑面积等权属状况应以权属部门核定的数据为准，如有变化，评估结果应作相应调整。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、本次估价是在假设估价对象无产权纠纷的前提下作出的。

2、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

3、本次估价未考虑估价对象是否存在其他欠费对估价结果的影响。

4、本次估价未考虑估价委托人处置资产过程中可能发生的处置费用对估价结果的影响。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、因本次估价目的为房地产司法拍卖，估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故本次估价不考虑上述因素。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、本估价报告提供的估价结果是在全部假设和限制条件下于价值时点2019年11月28日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权及建筑物的市场价值。

2、此次评估结果仅为估价委托人受理“申请人刘侃与被执行人徐再平，朱云榆等借款纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，一般不得直接用于抵偿债务或作其他用途，估价结果也不得作为未来处置估价对象时可实现价格的保证，也不能用估价对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

3、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

6、估价委托人及相关当事方如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向本公司提出。

7、估价报告使用期限自估价报告出具之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过半年。

8、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

9、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。

10、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

11、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十二月四日

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市大渡口区人民法院

住所：重庆市大渡口区钢花路 29 号

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人受理“申请人刘侃与被执行人徐再平，朱云榆等借款纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为位于四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-503、02-504、02-505、02-603、02-604、02-2704、02-2705、02-2804、02-2805、02-401、02-402、02-403、02-405、02-406、02-407、02-408、02-409 和 3 号楼 03-603 共 18 套，建筑面积共计 1,261.17 平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅、商业用房。（具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》）

2、权属状况：

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》及《房屋面积测绘成果报告书》复印件显示，

估价对象权属状况详见下表：

估价对象权属状况一览表

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	当前房屋状态	备注
1	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-503	出让	商住用地	住宅	第5层/共28层(第3层平城南路)	98.44	未出售	查封
2	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-504	出让	商住用地	住宅	第5层/共28层(第3层平城南路)	76.42	未出售	查封
3	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-505	出让	商住用地	住宅	第5层/共28层(第3层平城南路)	76.42	未出售	查封
4	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-603	出让	商住用地	住宅	第6层/共28层(第3层平城南路)	98.44	未出售	查封
5	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-604	出让	商住用地	住宅	第6层/共28层(第3层平城南路)	76.42	未出售	查封
6	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2704	出让	商住用地	住宅	第27层/共28层(第3层平城南路)	79.98	未出售	查封
7	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2705	出让	商住用地	住宅	第27层/共28层(第3层平城南路)	79.98	未出售	查封
8	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2804	出让	商住用地	住宅	第28层/共28层(第3层平城南路)	79.98	未出售	查封
9	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2805	出让	商住用地	住宅	第28层/共28层(第3层平城南路)	79.98	未出售	查封
10	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-401	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	40.07	未出售	查封
11	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-402	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	45.63	未出售	查封

12	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-403	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	75.68	未出售	查封
13	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-405	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	51.14	未出售	查封
14	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-406	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	49.93	未出售	查封
15	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-407	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	73.93	未出售	查封
16	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-408	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	54.80	未出售	查封
17	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-409	出让	商住用地	商业	第4层/共28层(第3层平城南路)	48.00	未出售	查封
18	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄3号楼03-603	出让	商住用地	住宅	第6层/共28层(第3层平城南路)	75.93	未出售	查封
合计							1,261.17		

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【通国用(2013)第1172号】复印件显示,土地使用权人为重庆方德房地产开发有限公司通江分公司,土地坐落为通江县城南二中南侧,土地用途为商住,土地使用权面积为18,375.00平方米,土地使用权类型为出让,商服用地土地使用权终止日期为2053年12月3日,住宅用地土地使用权终止日期为2083年12月3日。

根据估价委托人提供的《商品房预售许可证》、《建筑工程施工许可证》复印件以及房地产估价师现场实地勘查,截止价值时点,估价对象已基本完工并投入使用,但未办理权属登记手续。

根据估价委托人提供的产权证明文件复印件显示,截止价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记。现估价对象均已被重庆市大渡口区人民法院查封。

本次估价中,未考虑他项权利对估价结果的影响。

3、实物状况:

估价对象位于四川省通江县城南路 899 号学府天骄小区，所在大楼为钢筋混凝土结构，约建成于 2018 年，大楼共 28 层（第 3 层平城南路），估价对象分别位于第 4 层、第 5 层、第 6 层、第 27 层、第 28 层，建筑外墙刷涂料。估价对象建筑物状况详见下表：

估价对象建筑物状况一览表

序号	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	现状	装饰装修
1	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-503	住宅	第 5 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	98.44	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
2	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-504	住宅	第 5 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	76.42	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
3	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-505	住宅	第 5 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	76.42	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
4	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-603	住宅	第 6 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	98.44	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
5	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-604	住宅	第 6 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	76.42	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
6	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-2704	住宅	第 27 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	79.98	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
7	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-2705	住宅	第 27 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	79.98	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
8	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-2804	住宅	第 28 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	79.98	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
9	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-2805	住宅	第 28 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	79.98	空置	大楼外墙刷涂料，入户安装防盗门，彩钢玻璃窗；室内为清水
10	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-401	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	40.07	空置	大楼外墙刷涂料，室内为清水
11	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-402	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	45.63	空置	大楼外墙刷涂料，室内为清水

12	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-403	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	75.68	空置	大楼外墙刷涂料, 室内为清水
13	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-405	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	51.14	空置	大楼外墙刷涂料, 室内为清水
14	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-406	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	49.93	空置	大楼外墙刷涂料, 室内为清水
15	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-407	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	73.93	空置	大楼外墙刷涂料, 室内为清水
16	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-408	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	54.80	空置	大楼外墙刷涂料, 室内为清水
17	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 2 号楼 02-409	商业	第 4 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	48.00	空置	大楼外墙刷涂料, 室内为清水
18	四川省通江县城南路 899 号学府天骄 3 号楼 03-603	住宅	第 6 层/共 28 层(第 3 层平城南路)	75.93	空置	大楼外墙刷涂料, 入户安装防盗门, 彩钢玻璃窗; 室内为清水

估价对象一至十八所在土地位于通江县城南二中南侧, 东至道路, 西、南均至小区其他用地, 北至通江县田家炳中学; 土地形状为较规则多边形, 地势有一定坡度, 估价对象一至九及估价对象十八土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整; 估价对象十至十七土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整。

4、环境状况:

估价对象一至十八周边人、车流量较小, 商服繁华度较低, 附近有通江县田家炳中学、通江华联超市、中国信合、中国邮政储蓄银行、通江顺康医院、通江县中医医院等公共及生活配套设施。估价对象一至十八区域内基础设施条件较完备, 周边环境绿化率一般, 空气质量一般。估价对象一至十八距通江二中公交站约 300 米, 有通江 3 路(中帼专线)、通江 6 路交车在此停靠; 距卓越公司公交站约 300 米, 有通江 3 路(中帼专线)、通江 6 路、通江 8 路公交车在此停靠; 距通江城南汽车站约 900 米, 有通江到巴中长途汽车, 交通较便捷。

五、价值时点

根据《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》, 价值时点设定为现场勘查日, 即 2019 年 11 月 28 日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，即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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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的原则。

2、合法原则

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

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

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

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。所谓最高最佳利用是指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）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《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29号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；

- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 5、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号);
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号);
- 7、《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);
- 8、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);
- 9、《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);
- 10、《关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司发〔2015〕175号);
- 11、其他与本次估价有关的法律法规。

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》;
- 2、《国有土地使用证》【通国用(2013)第1172号】复印件;
- 3、《房屋面积测绘成果报告书》【精全预测字2015第(26)号】复印件;
- 4、《商品房预售许可证》复印件;
- 5、《建筑工程施工许可证》复印件;
- 6、《建设工程规划许可证》复印件;
- 7、估价委托人提供的其他辅助资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。根据《房地产估价规范》,“当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只选用一种估价方法进行估价。”

当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。”现将估价方法的选用作以下说明：

（一）常用估价方法介绍及选取理由

1、比较法

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。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。

本次估价对象一至九及估价对象十八为住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

本次估价对象十至十七为商业用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的市场交易信息，故不采用比较法进行估价。

2、收益法

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象一至九及估价对象十八为住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

本次估价对象十到十七为商业用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较多，同类型房地产的租赁案例信息易于搜集，故适宜采用收益法进行估价。

3、成本法

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。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价对象均为单套住宅或单个商业用房，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，

受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限,难以合理反映估价对象的市场价值,故不采用成本法进行估价。

4、假设开发法

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的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方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。

估价对象一至十八均为已开发完成的住宅或商业用房,故不采用假设开发法进行估价。

(二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料,经综合分析比较后确定对估价对象一至九及估价对象十八采用比较法进行估价,估价对象十到十七采用收益法进行估价。

1、比较法定义: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。

计算公式:

房屋价值=可比价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、收益法定义: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。

计算公式:

$$V = A_1 / (1+Y) + A_2 / (1+Y)^2 + \dots + A_n / (1+Y)^n$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中:V—收益价值

A_1 —客观净收益

Y —资本化率

n —收益期

十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 28 日所表现的估价结果为：

总建筑面积：1,261.17 平方米

评估总价：425.34 万元

大写人民币：肆佰贰拾伍万叁仟肆佰元整

(具体明细详见本报告附件《估价结果明细表》)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施通建	5020070025		2019 年 12 月 4 日
陈羽	5020180033		2019 年 12 月 4 日

十二、实地查勘期

本次估价自 2019 年 11 月 28 日进入估价对象现场，至 2019 年 11 月 28 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2019 年 10 月 12 日至 2019 年 12 月 4 日。



重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十二月四日

附 件

- 1、《估价结果明细表》；
- 2、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、《房屋面积测绘成果报告书》复印件；
- 5、《商品房预售许可证》复印件；
- 6、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 7、《建设工程规划许可证》复印件
- 8、估价机构营业执照复印件；
- 9、估价机构备案证书复印件；
- 10、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 11、估价对象位置示意图；
- 12、估价对象现状照片。



估价结果明细表

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

价值时点：2019年11月28日

币种：人民币

序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	通国用(2013)第1172号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-503	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第5层/共28层(第三层平城南路)	98.44	2,630.00	25.89
2	通国用(2013)第1173号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-504	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第5层/共28层(第三层平城南路)	76.42	2,680.00	20.48
3	通国用(2013)第1174号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-505	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第5层/共28层(第三层平城南路)	76.42	2,680.00	20.48
4	通国用(2013)第1175号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-603	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第6层/共28层(第三层平城南路)	98.44	2,630.00	25.89
5	通国用(2013)第1176号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-604	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第6层/共28层(第三层平城南路)	76.42	2,680.00	20.48
6	通国用(2013)第1177号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2704	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第27层/共28层(第三层平城南路)	79.98	2,820.00	22.55
7	通国用(2013)第1178号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2705	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第27层/共28层(第三层平城南路)	79.98	2,820.00	22.55
8	通国用(2013)第1179号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2804	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第28层/共28层(第三层平城南路)	79.98	2,820.00	22.55
9	通国用(2013)第1180号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-2805	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第28层/共28层(第三层平城南路)	79.98	2,820.00	22.55
10	通国用(2013)第1181号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-401	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	40.07	4,590.00	18.39
11	通国用(2013)第1182号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-402	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	45.63	4,590.00	20.94

估价结果明细表

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

价值时点：2019年11月28日

币种：人民币

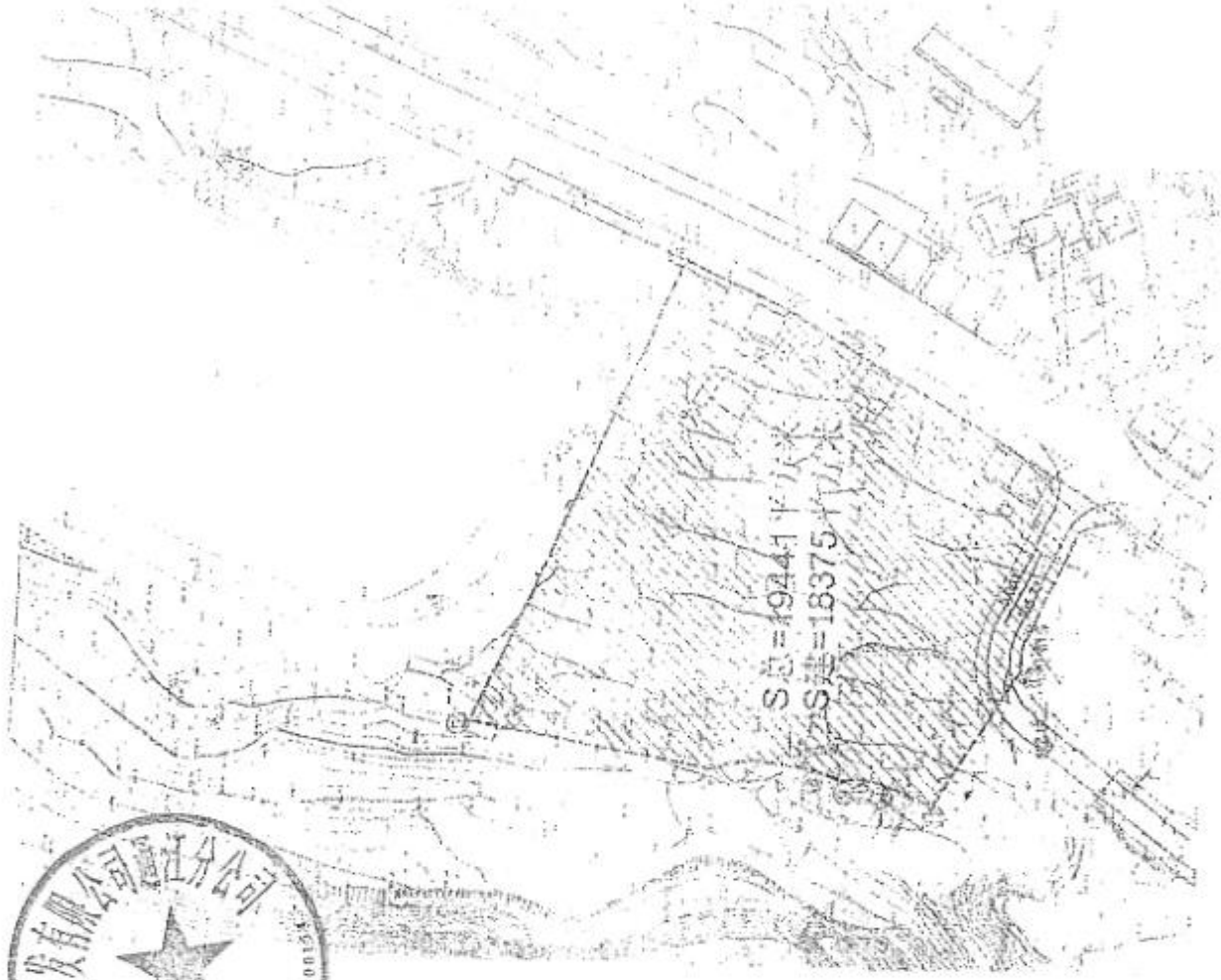
序号	土地证号	坐落	土地使用类型	土地用途	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
12	通国用(2013)第1183号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-403	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	75.68	4,590.00	34.74
13	通国用(2013)第1184号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-405	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	51.14	4,590.00	23.47
14	通国用(2013)第1185号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-406	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	49.93	4,590.00	22.92
15	通国用(2013)第1186号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-407	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	73.93	4,590.00	33.93
16	通国用(2013)第1187号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-408	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	54.80	4,590.00	25.15
17	通国用(2013)第1188号	四川省通江县城南路899号学府天骄2号楼02-409	出让	商住	商业	钢筋混凝土结构	第4层/共28层(第三层平城南路)	48.00	4,590.00	22.03
18	通国用(2013)第1189号	四川省通江县城南路899号学府天骄3号楼03-603	出让	商住	住宅	钢筋混凝土结构	第6层/共28层(第三层平城南路)	75.93	2,680.00	20.35
合计								1,264.17		425.34





土地使用权人	重庆方德房地产开发有限公司通江分公司		
座 落	通江县城南通二中南侧		
地 号	图 号	取得价格	/
地类 (用途)	商 住	出让	/
使用权类型	出 让	终止日期	商 展: 2053-12-3 住 宅: 2013-12-3
使用权面积	S18375.00 M ²	其 中	独 用 面 积
			分 摊 面 积
			S 18375.00 M ² S0.00 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。



通江县人民政府 (章)
2013年 12月 27日

2013 年 12 月 27

房屋面积测绘成果报告书

精全预测字2015第(26)号



由 扫描全能王 扫描创建

受托测绘声明

一、本技术报告是受重庆方德房地产开发有限公司通江分公司的委托出具,其测绘成果按照国家和本市有关技术规范完成。

二、委托方已声明对所有提供的用于本项目测绘的资料准确性和真实性负责。

三、本测绘成果仅作为委托方委托测绘学府天骄2、3号楼的项目使用,不作为其他用途。

四、竣工实测项目作业人员_____对本项目进行了实地测量,并由_____计算完成。

五、预测项目由作业人员薛焯尹_____测算完成。

项目负责人(签字): 薛焯尹 2015年 2月 12日

检查人(签字): _____ 年 月 日

科室负责人(签字): 陈廷某 2015年 2月 12日

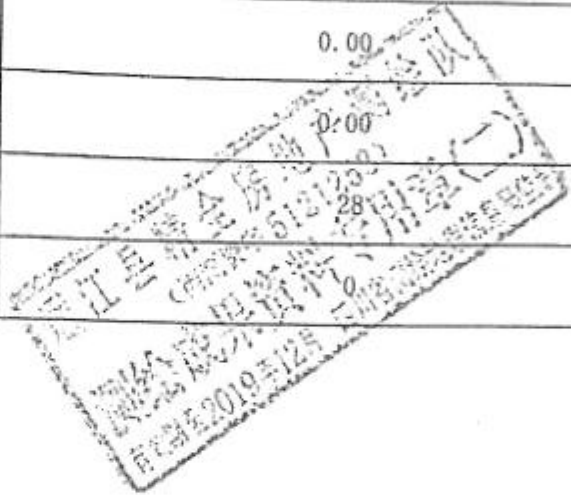
单位负责人(签字): _____ 年 月 日



一、房屋建筑面积总表 (表1)

项目名称	学府天骄2、3号楼		宗地号	
坐落	通江县诺江镇城南新二中南侧		图幅号	
面积统计	宗地面积		0.00	
	建筑总面积 (含人防)		31850.31	
	其中	地上主体面积	31850.31	
		地下面积	0.00	
		屋面附属用房面积	0.00	
人防面积		0.00		
层数统计	地上层数			
	地下层数			

备注:



四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 学府天禧2号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
2号楼					备 注
02-1架空活动空间01	94.06	87.06	0.00	7.00	0.080392
02-1架空活动空间02	222.41	205.86	0.00	16.55	0.080392
02-1设备用房01	52.86	48.93	0.00	3.93	0.080392
02-1消防控制室01	54.64	50.57	0.00	4.07	0.080392
02-201商业	47.73	41.40	0.00	6.33	0.152789
02-202商业	54.35	47.15	0.00	7.20	0.152789
02-203商业	90.15	78.20	0.00	11.95	0.152789
02-204商业	116.80	101.32	0.00	15.48	0.152789
02-205商业	59.55	51.66	0.00	7.89	0.152789
02-206商业	58.14	50.43	0.00	7.71	0.152789
02-207商业	80.99	70.26	0.00	10.73	0.152789
02-208商业	63.81	55.35	0.00	8.46	0.152789
02-209商业	58.71	50.93	0.00	7.78	0.152789
02-2住宅01	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-2住宅02	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-301住宅	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-302住宅	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-401商业	40.07	30.60	0.00	9.47	0.309359
02-401住宅	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-402商业	45.63	34.85	0.00	10.78	0.309359
02-402住宅	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-403商业	75.68	57.80	0.00	17.88	0.309359
02-404商业	105.95	80.92	0.00	25.03	0.309359
02-405商业	51.14	39.06	0.00	12.08	0.309359
02-406商业	49.93	38.13	0.00	11.80	0.309359
02-407商业	73.93	56.46	0.00	17.47	0.309359
02-408商业	54.80	41.85	0.00	12.95	0.309359
本页小计	2187.75	1834.34	29.28	353.41	
总计	16191.83	13176.68	704.88	3015.15	



由 扫描全能王 扫描创建

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 学府天骄2号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
02-904	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-905	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-906	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-1001	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-1002	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-1003	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-1004	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1005	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1006	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-1101	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-1102	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-1103	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-1104	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1105	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1106	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-1201	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-1202	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-1203	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-1204	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1205	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1206	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-1301	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-1302	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-1303	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-1304	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1305	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1306	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-1401	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
本页小计	2702.22	2189.05	128.99	513.17	
总计					



由 扫描全能王 扫描创建

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 学府天骄2号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
02-1806	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-1901	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-1902	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-1903	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-1904	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1905	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-1906	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-2001	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-2002	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-2003	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-2004	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-2005	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-2006	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-2101	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-2102	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-2103	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-2104	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-2105	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-2106	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-2201	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-2202	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-2203	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
02-2204	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-2205	76.42	61.91	3.96	14.51	0.23445
02-2206	117.49	95.18	5.43	22.31	0.23445
02-2301	108.25	87.69	4.96	20.56	0.23445
02-2302	103.89	84.16	4.80	19.73	0.23445
02-2303	98.44	79.74	4.56	18.70	0.23445
本页小计	2751.71	2229.13	130.43	522.58	
总计					



四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 学府天城3号楼

部位及房号	建筑面积	3E			备注
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
3号楼					
03-106商业	87.83	84.42	0.00	3.21	0.037995
03-107商业	55.58	53.54	0.00	2.04	0.037995
03-108商业	50.07	48.24	0.00	1.83	0.037995
03-109商业	76.21	73.42	0.00	2.79	0.037995
03-1架空活动空间	224.65	205.49	0.00	19.16	0.093217
03-201商业	78.78	57.59	0.00	21.19	0.367986
03-202商业	105.98	78.20	0.00	28.78	0.367986
03-203商业	138.50	101.32	0.00	37.18	0.367986
03-204商业	80.11	58.56	0.00	21.55	0.367986
03-205商业	39.86	29.14	0.00	10.72	0.367986
03-306住宅	106.70	87.00	4.96	19.70	0.367986
03-306住宅	106.70	87.00	4.96	19.70	0.367986
03-401商业	57.80	40.49	0.00	0.00	0.07454
03-402商业	96.79	57.80	0.00	38.99	0.67454
03-403商业	135.50	80.92	0.00	54.58	0.67454
03-404商业	64.40	38.46	0.00	25.94	0.67454
03-405商业	18.52	11.12	0.00	7.40	0.67454
03-406商业	110.77	65.15	0.00	44.62	0.67454
03-406住宅	106.70	87.00	4.96	19.70	0.367986
03-407商业	63.30	37.80	0.00	25.50	0.67454
03-408商业	63.30	37.80	0.00	25.50	0.67454
03-409商业	91.68	54.75	0.00	36.93	0.67454
03-501	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226189
03-502	75.93	61.91	3.95	14.02	0.226189
03-503	75.93	61.91	3.95	14.02	0.226189
03-504	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226189
03-505	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226189
本页小计	2434.07	1854.00	37.15	580.07	
总计	15658.95	12636.55	679.92	3022.40	



项目名称: 学府天骄3号楼

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
03-1004	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-1005	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-1006	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-1101	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-1102	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1103	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1104	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-1105	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-1106	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-1201	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-1202	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1203	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1204	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-1205	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-1206	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-1301	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-1302	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1303	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1304	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-1305	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-1306	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-1401	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-1402	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1403	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-1404	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-1405	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-1406	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-1501	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
本页小计	2696.89	2198.83	128.23	498.06	
总计					



由 扫描全能王 扫描创建

四、房屋建筑面积分户计算明细表 (表 4)

项目名称: 学府天骄3号楼

部位及房号	建筑面积	其 中			共有共用面积分摊系数 备 注
		套内建筑面积 (含阳台)	阳台建筑面积	分摊的共有共用 建筑面积	
03-1906	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-2001	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-2002	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2003	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2004	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-2005	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-2006	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-2101	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-2102	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2103	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2104	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-2105	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-2106	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-2201	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-2202	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2203	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2204	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-2205	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-2206	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-2301	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-2302	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2303	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2304	97.29	79.32	4.46	17.97	0.226489
03-2305	97.35	79.37	4.46	17.98	0.226489
03-2306	106.51	86.84	4.96	19.67	0.226489
03-2401	116.74	95.18	5.43	21.56	0.226489
03-2402	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
03-2403	75.93	61.91	3.96	14.02	0.226489
本页小计	2654.11	2163.96	127.23	490.15	
总计					



由 扫描全能王 扫描创建

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

重庆力德房地产开发有限公司通江分公司

售房单位:
SELLER:

(通江)商品房预售证第 11号
NO.FYSZD:

学府天骄

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点:
LOCATION:

通江县诺江镇城南(中南路)

房屋用途性质:
USAGE:

商住

预售总建筑面积: 34922
TOTAL CONSTRUCTION AREA:

平方米(幢号:)共 3套
SQUARE METERS(BLOCK NO.) SETS

权利限制情况:
AUTHORITY LIMITATION:

预售对象:
BUYER:

社会

经审查,批准以上所列

1[#]、2[#]、3[#]楼

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

四川省建设厅印制



发证机关
二〇〇五年二月二日

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 511033201501250101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

日期



2015

建设单位	重庆方融房地产开发有限公司涪陵分公司		
工程名称	学府天骄		
建设地址	涪陵区滨江新城南二环路		
建设规模	面积: 102541.00(m ²)	跨度(高度)	(m)
合同价格	15390.00 万元		
勘察单位	湖北核工业岩土工程勘察设计院		
设计单位	重庆市轨道交通设计勘察有限责任公司		
监理单位	四川悉兴建设工程管理有限公司		
施工单位	重庆市涪陵江润建筑工程有限公司		
专业分包单位	四川成凤翔建筑工程有限公司		
劳务分包单位	四川坤成建筑劳务有限责任公司		
项目总监	陈平	专业监理工程师	蔡国昆
项目负责人	吴国明	执业资格	渝201300089393
项目技术负责人	高永洪	安全负责人	
合同开工日期	2014-9-06	合同竣工日期	2017-09-18

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,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、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,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。
- 五、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。



Nº 0087300

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 51192120140603048号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 通江县规划管理局
日期 二〇一四年四月二十一日

建设单位(个人)	重庆万德房地产开发有限公司 通江分公司		
建设项目名称	学府天骄		
建设位置	通江县诺江镇城南二中南侧		
建设规模	总占地面积 402440.27m ² ，其中 地上建筑面积 207020.00m ² ，地下室建筑面积 195420.27m ² ，基底占地面积 155.55m ² ，容积率 0.517		
附图及附件名称	宗地 24.78m ² ，占地面积 43.09m ² ，建筑面积 4.44m ² ，容积率 0.103m ² ，基底占地面积 11779.57m ² ，容积率 0.282m ² (宗地 40号，宗地 402号)，其他宗地 202号		

1. 系改建建设工程项目名称新建手续
2. 林建设工规划许可证书: NO. 0067695作其



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

估价对象现状照片

估价对象小区名称:



估价对象2号楼大楼外观



估价对象2号楼大楼外观:



估价对象3号楼大楼外观:



估价对象一入户门:



估价对象二、三入户门:



估价对象四入户门:



估价对象五门牌号:



估价对象现状照片

估价对象六入户门:



估价对象七入户门:



估价对象八入户门:



估价对象九入户门:



估价对象十入户门:



估价对象十一入户门:



估价对象十二入户门:



估价对象十三入户门:

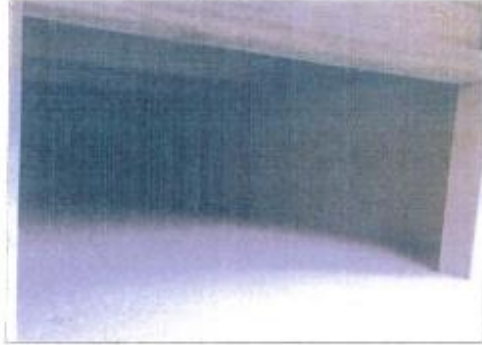


估价对象现状照片

估价对象十四入户门:



估价对象十五入户门:



估价对象十六入户门:



估价对象十七入户门:



估价对象十八门牌号:



估价对象室内:



估价对象室内:

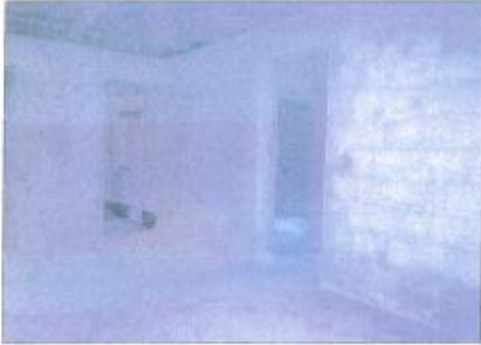


估价对象室内:

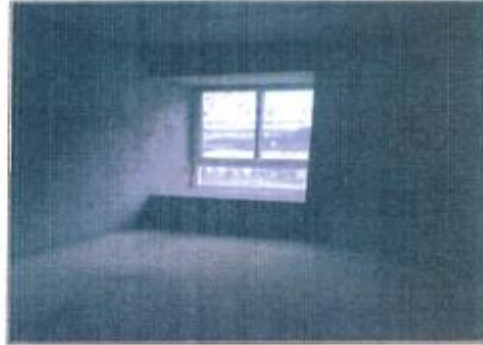


估价对象现状照片

估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象周边环境:



估价对象周边环境:



估价对象周边环境:



估价对象周边环境:

