

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

重恒基房评字[2019]第 80591 号

重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价报告

二〇一九年十二月

房地产估价报告

估价项目名称：周兴平、成维、周俊所有的位于重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28至负1-30、负2-490至负2-492、负2-269至负2-274、渝中区青年路38号10-11#的停车用房、办公用房市场价值司法评估

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：廖红(注册号5020140039)
肖世周(注册号5020120009)

估价报告出具日期：二〇一九年十二月十七日

估价报告编号：重恒基房评字[2019]第80591号

致估价委托人函

重庆自由贸易试验区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为周兴平、成维、周俊所有的位于重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28至负1-30、负2-490至负2-492、负2-269至负2-274、渝中区青年路38号10-11#的，建筑面积共507.08平方米【套内面积共215.01平方米】及分摊土地使用权的停车用房、办公用房地产（建筑面积、套内面积及其房屋用途详见《估价结果汇总表》）（含室内装饰装修，不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

三、价值时点：二〇一九年十一月二十八日

四、价值类型：市场价值，是指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。

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	所在楼层	房屋实际用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	收益法单价 (元/m ²) (万元/个)	比较法单价 (元/m ²) (万元/个)	评估单价 (元/m ²) (元/个)	评估值 (万元)
1	115房地证2014字第21425号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28	负1	停车用房	37.35	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
2	115房地证2014字第21424号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-29	负1	停车用房	37.35	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
3	115房地证2014字第21423号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-30	负1	停车用房	37.35	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
4	115房地证2013字第21212号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-490	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
5	115房地证2013字第21214号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-491	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
6	115房地证2013字第21216号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-492	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
7	115房地证2013字第14107号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-269	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
8	115房地证2013字第14106号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-270	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
9	115房地证2013字第14105号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-271	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
10	115房地证2013字第14104号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-272	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
11	115房地证2013字第14103号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-273	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
12	115房地证2013字第14102号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-274	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
13	101房地证2009字第22559号	渝中区青年路38号10-11#	10层 物理层 14层	办公	88.76	62.37	9520.00	13790.00	12940	122.40
合计					507.08	215.01				290.40
总价人民币大写					人民币贰佰玖拾万肆仟元整					

七、特别提示：估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

此致

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：张和斌

二〇一九年十二月十七日

目录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师及估价人员.....	23
十二、实地查勘日期.....	23
十三、估价作业日期.....	23
十四、估价报告应用的有效期.....	23
附件.....	24

估价师声明

1、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我们（肖世周）于2019年11月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、估价委托人提供了估价对象的重庆市不动产权登记信息，我们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。

5、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的面积资料真实、合法、准确、完整。

6、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安全

隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、自价值时点至报告提出日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

9、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估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。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定：

本次估价对象未定事项假设的情况，故无此假设。

2. 【背离事实假设】指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价对象背离事实的情况，故无此假设

3. 【不相一致假设】指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价对象均不存在不相一致的情况，故无此假设。

4. 【依据不足假设】指在估价委托人无法提供估价所必需的反

映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象均无依据不足假设的情况，故无此假设。

二、本估价报告书使用限制条件

(一)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；

(二)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。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

三、需特别说明的事项：

(一)有关土地使用权的说明：

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独评估估价对象对应的出让土地使用权价值。

(二)有关估价结果的说明：

- 1、本次估价结果是估价对象建筑面积对应的价格。
- 2、本估价报告结论包含估价对象对应的出让土地使用权价值。
- 3、估价结果包含估价对象所在物业配设的设施设备价值的分摊。

4、估价结果包含室内装修，不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(三)其它特殊说明事项:

1、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

2、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

3、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

房地产估价结果报告

重恒基房评字[2019]第 80580

一、估价委托人

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

联系人：王建磊

联系电话：

二、房地产估价机构

名称：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

住所：重庆市江北区建新北路 16 号茂业东方时代广场 36 楼

资质证书编号：渝房评准字(2018)第 1-004 号

资质等级：一级

统一社会信用代码：915001057592860166

经营范围：在全国范围内从事土地评估业务；房地产估价一级；综合评估 B 级资格；可从事除证券评估业务的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、资产评估（综合 B 级）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定。
**[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

司法鉴定许可证号：5001275

鉴定业务范围：土地估价(全国范围内执业)司法鉴定、资产评估(综合 B 级)司法鉴定、房地产估价(一级)司法鉴定

法定代表人：张建和

邮政编码：400020

联系电话：

三、估价目的

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

(一) 估价对象界定

估价对象为周兴平、成维、周俊所有的位于重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28至负1-30、负2-490至负2-492、负2-269至负2-274、渝中区青年路38号10-11#的，建筑面积共507.08平方米【套内面积共215.01平方米】及分摊土地使用权的商业、经营用途房地产（建筑面积、套内面积及其房屋用途详见《评估明细表》）（不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

(二) 估价对象区位状况

★估价对象 1-12

1、位置状况

(1) 坐落：依次位于重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28至负1-30、负2-490至负2-492、负2-269至负2-274（为贝蒙盘古附属停车用房）；

(2) 方位：位于重庆市北部新区泰山大道西段4号，泰山大道北侧；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距重庆北站北广场约2.5公里。

(4) 临街(路)状况：整个商务办公小区东临民安大道、南临泰山大道。

(5) 朝向：整个商务办公小区坐西朝东。

(6) 楼层：详见《估价结果明细表》。

2、交通状况

(1) 道路状况：整个商务办公小区东临民安大道、南临泰山大

道。

(2) 出入可利用交通工具：距轨道环线民安大道站约 100 米，距民安大道公交站约 100 米，有轨道环线、245、607、617 等多路公交车停靠，交通便捷度、通达度较高。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：自建停车场，停车方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：所处地段人、车流量大，商业氛围较好，商服业聚集度较高，白天有轻微噪声污染。

(2) 人文环境：均属于成熟商住区，人文及社会治安状况均较好。

(3) 景观：道路绿化状况一般，小区绿化景观较好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象处于贝蒙盘古商务办公小区附 1、附 2 层车库，距高铁北站北广场约 2.5 公里；周边有人和小学、重庆第三车管所、照母山植物园、天官殿公园等，周边城市公共基础设施齐备。

★估价对象 13

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象 13 位于渝中区青年路 38 号 10-11#（为国贸中心办公用房）；

(2) 方位：估价对象 13 位于渝中区青年路 38 号，青年路西北

侧；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距解放碑商业步行街约 200 米。

(4) 临街(路)状况：所在大楼临青年路。

(5) 朝向：所在大楼坐北朝南。

(6) 楼层：详见《估价结果明细表》。

2、交通状况

(1) 道路状况：所在大楼东南面临中华路、西南面临青年路、西北面临民生路。

(2) 出入可利用交通工具：距 2 号线较场中轨道站约 400 米，距小米市公交站约 200 米，有 2 号线、322 路、881 路公交车停靠，交通便捷度、通达度较高。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：自建停车场，停车方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：所处地段人、车流量大，商业氛围好，商服业聚集度高，白天有轻微噪声污染。

(2) 人文环境：均属于成熟商住区，人文及社会治安状况均较好。

(3) 景观：道路绿化状况一般。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象 13 为国贸中心商务办公用房，距解放碑商业步行街约 100 米；周边有重庆百货、新世纪百

货、万豪国际商务中心、民生路小学等配套设施，周边城市公共基础配套设施齐备。

(三) 估价对象实物状况

★估价对象 1-12

- 1、物业名称：为贝蒙盘古商务办公小区附属停车用房。
- 2、四至：小区东至民安大道、南至泰山大道、西至锦上华豪华庭、北到北回归线。
- 3、土地级别：商业 5 级。
- 4、土地形状：不详。
- 5、地形地势：有一定的坡度。
- 6、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯）、宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整）
- 7、建筑规模：估价对象所在物业建筑规模较大。
- 8、建筑结构：均为钢筋混凝土结构。
- 9、建成时间：均约 2012 年。
- 10、面积：详见《评估结果明细表》。
- 11、用途：均为停车用房。
- 12、楼层：详见《估价结果明细表》。
- 13、空间布局：布局较合理。
- 14、层高：均约 3.5 米。
- 15、设施设备：整个车库有多部电梯、多部消防梯及视频监控等设施设备。
- 16、装饰、装修：

估价对象 1-12 所在在小区建筑外墙刷漆，估价对象室内地面刷地漆，墙面及天棚刷白。

17、使用维护及建筑物完损状况：所有估价对象维护及使用状况较好，建筑物基本完好。

★估价对象 13

1、物业名称：为国贸中心商务办公用房。

2、四至：所在大楼东南面临中华路、西南面临青年路、西北面临民生路、东北面临其他建筑。

3、土地级别：商业 1 级。

4、土地形状：矩形。

5、地形地势：地势平坦。

6、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯）、宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整）

7、建筑规模：估价对象所在物业建筑规模较大。

8、建筑结构：均为钢筋混凝土结构。

9、建成时间：不详。

10、面积：详见《评估结果明细表》。

11、用途：为办公用房。

12、楼层：详见《估价结果明细表》。

13、空间布局：布局较合理。

14、层高：均约 3.5 米。

15、设施设备：整个车库有多部电梯、多部消防梯及视频监控等设施设备。

16、装饰、装修：

估价对象 13 所在建筑外墙挂贴石材。入户为玻璃门，室内地面铺地砖，墙面刷漆、吊顶装饰。

17、使用维护及建筑物完损状况：所有估价对象维护及使用状况较好，建筑物基本完好。

(四) 估价对象权益状况

估价对象依据估价对象权利证书等资料，估价对象房屋权属登记信息记载的房地产权益状况如下表：

(1) 权利人：估价对象 1-6 均为周兴平、估价对象 7-12 为成维，估价对象 13 为周俊；

(2) 土地所有权状况：均为国有；

(3) 土地使用权状况：

估价对象 1-12：出让，土地使用权终止日期均为 2050 年 8 月 3 日，至价值时点估价对象土地使用权剩余年限均为 30.68 年；

估价对象 13：出让，土地使用权终止日期为 2040 年 8 月 22 日，至价值时点估价对象土地使用权剩余年限为 20.73 年

(4) 土地使用管制：无；

(5) 房屋所有权状况：估价对象 1-6 均为周兴平、估价对象 7-12 为成维，估价对象 13 为周俊；

(6) 出租或者占用情况：估价对象 1-12 为皇华公司占用、估价对象 13 暂时空置；

(7) 他项权利设立情况：

估价对象均已司法查封，因本次评估目的为司法办案，故本次估价未考虑司法查封对估价对象价值的影响。

(8)其他特殊情况：无。

五、价值时点

- 1、本项目价值时点确定为 2019 年 11 月 28 日，本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；
- 2、价值时点是估价结果对应的时间点；
- 3、价值时点为现场查勘日。

六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

本报告书提供的估价对象房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，其中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。

市场价值内涵：在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象的房屋所有权、分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内外部附属设施及装修，但不包含室内动产及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益；也不包含在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

七、估价原则

我们按照国家有关资产评估的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：应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。
- 2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价

值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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。

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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一) 政策法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的

若干规定》(法释[2009] 16号);

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

11、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);

12、其他相关法律法规。

(二)有关技术规范

1、《关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司发[2015]175号);

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

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

4、人民法院委托评估工作规范(法办[2018] 273号)。

(三)估价委托人提供的资料

1、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》((2019)渝0192执321、322号);

2、估价对象房屋权属登记信息复印件《房地产权证》(详见《评估结果明细表》);

(四)估价人员掌握的资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

1、估价人员实地查勘所获取的关于估价对象的现场资料;

2、本公司及估价人员所掌握的其他资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

本次评估价值内涵为市场价值，即为估价对象在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。因此本次估价技术路线为：根据各估价对象的用途等实际情况，分别选取适当估价方法，求取估价对象在价值时点的市场价值。

2、各种估价方法的适用性分析

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1)比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。估价对象作为停车、办公用房，在价值时点的近期类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

(2)收益法：收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产的估价。估价对象作为停车、办公用房，类似房地产的交易出租案例较多，未来的收益和风险可以预测，因此适宜采用收益法估价。

(3)成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估

价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。

估价对象作为整栋商业用房中部分房产，不选用成本法作为本次估价的方法。

(4) 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采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产估价；估价对象属已经建成且正常使用的房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次估价采用收益法、比较法进行估价。

3、方法定义及计算公式

(1) 收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

其基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n] + \frac{A'}{Y} [1 - \frac{1}{(1+Y)^{m-n}}] / (1+Y)^n$$

其中：

A：年收益；

Y：报酬率；

g：增长率；

n：增长年限；

M：收益年限。

(2) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作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。其计算公式为：

评估价值：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格=可比实例成交价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位因素修正系数*权益状况修正系数*实物状况修正系数

十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	所在楼层	房屋实际用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	收益法单价 (元/m ²) (万元/个)	比较法单价 (元/m ²) (万元/个)	评估单价 (元/m ²) (元/个)	评估值 (万元)
1	115房地证2014字第21425号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28	负1	停车用房	37.35	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
2	115房地证2014字第21424号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-29	负1	停车用房	37.35	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
3	115房地证2014字第21423号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-30	负1	停车用房	37.35	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
4	115房地证2013字第21212号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-490	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0

5	115房地证2013字第21214号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-491	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
6	115房地证2013字第21216号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-492	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
7	115房地证2013字第14107号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-269	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
8	115房地证2013字第14106号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-270	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
9	115房地证2013字第14105号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-271	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
10	115房地证2013字第14104号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-272	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
11	115房地证2013字第14103号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-273	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
12	115房地证2013字第14102号	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-274	负2	停车用房	34.03	12.72	12.20	14.40	140000	14.0
13	101房地证2009字第22559号	渝中区青年路38号10-11#	10层 物理层 14层	办公	88.76	62.37	9520.00	13790.00	12940	122.40
合计					507.08	215.01				290.40
总价人民币大写					人民币贰佰玖拾万肆仟元整					

十一、注册房地产估价师及估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
廖红	5020140039		2019年12月17日
肖世周	5020120009		2019年12月17日

十二、实地查勘日期

二〇一九年十一月二十八日。

十三、估价作业日期

二〇一九年十一月二十八日至二〇一九年十二月十七日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为壹年，即从二〇一九年十二月十七日至二〇二〇年十二月十六日止。

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

二〇一九年十二月十七日



附件

- 1、 《估价结果明细表》；
- 2、 《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》（2019）渝0192执321、322号；
- 3、 权利证书复印件；
- 4、 不动产登记信息查询复印件；
- 5、 估价房地产现状照片；
- 6、 估价房地产地理位置标图；
- 7、 估价公司资格证书复印件；
- 8、 估价公司营业执照复印件；
- 9、 估价师资格证书复印件。

估价对象现状照片(1-12)



估价对象外观及环境



估价对象现状



估价对象现状

估

价

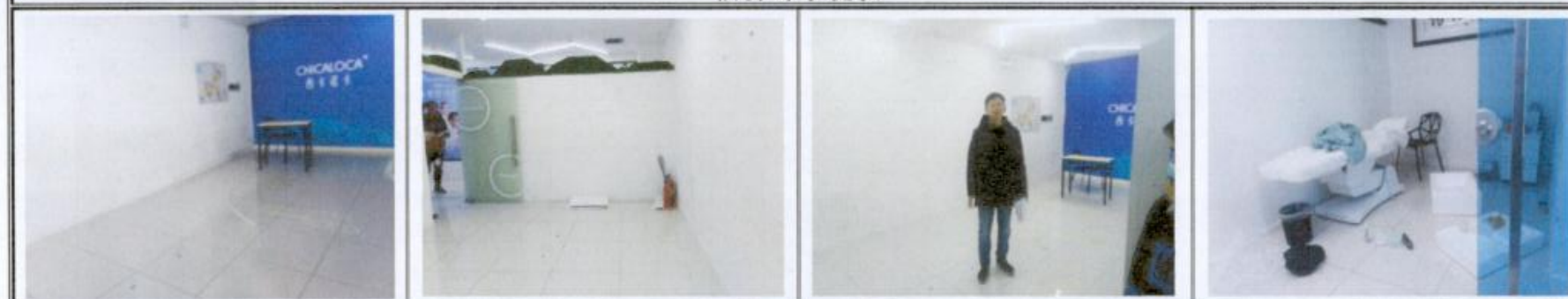
对象现状照片 (13)



估价对象外观及环境



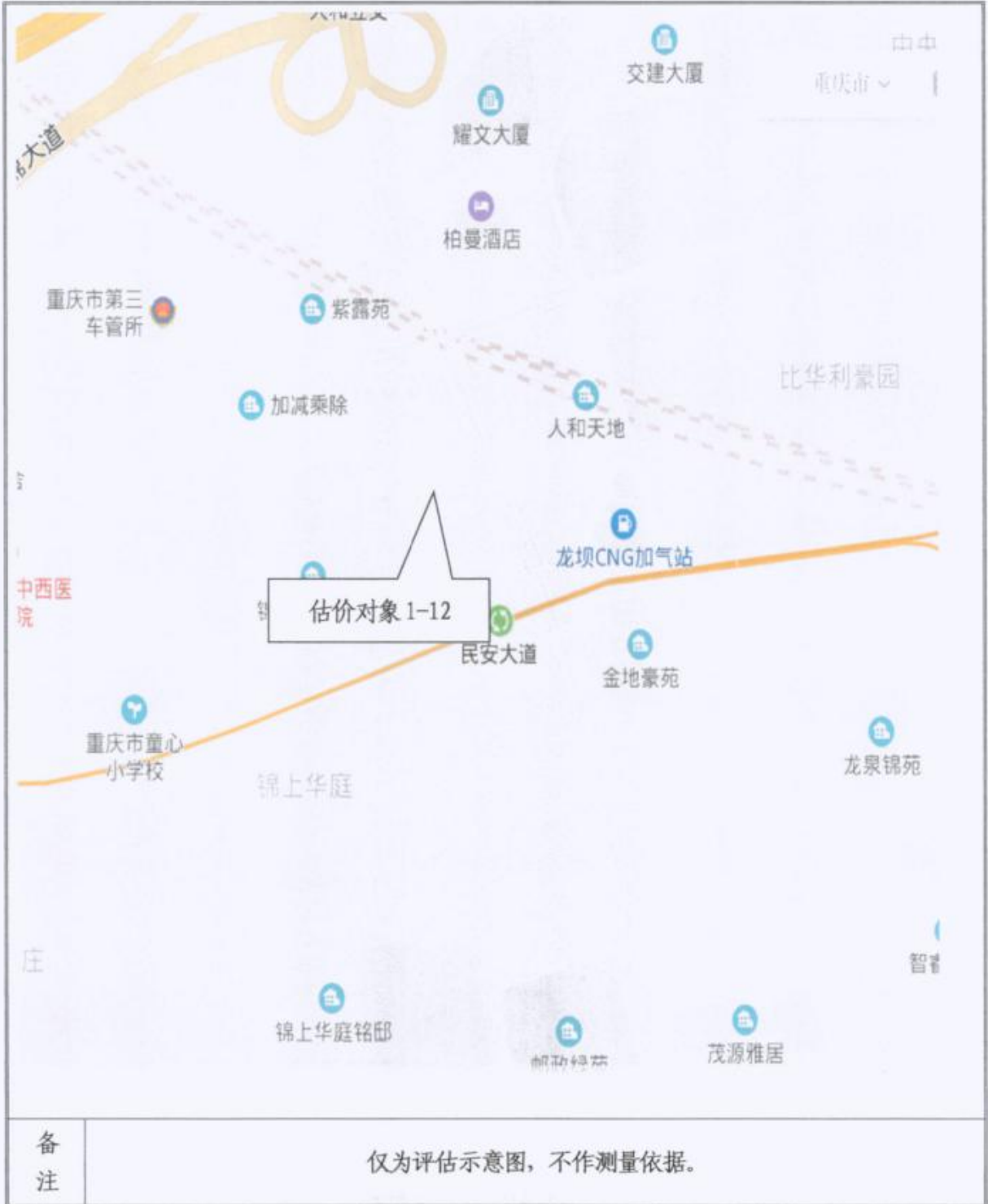
估价对象现状



估价对象现状

重庆自由贸易试验区人民法院

估价对象 1-12 地理位置标图



估价对象 13 地理位置标图



一、位于重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28至30号【产权证号:115房地证2014字第21425、21424、21423号】、重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-490至492号【产权证号:115房地证2013字第21212、21214、21216号】、重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-269至274号【产权证号:115房地证2013字第14107、14106、14105、14104、14103、14102号】。

二、位于重庆市渝中区青年路38号10-11#的房屋【产权证号:101房地证2009字第22559号】。

三、位于重庆市忠县忠州镇长河村一组的土地【产权证号:311D房地证2008字第50号】。

四、位于重庆市忠县忠州镇滨江路33号附1号(1号楼)附9号、附10号、附11号、附12号、附13号、附14号、附15号、附16号、附17号、附18号、附19号、附20号的房屋【产权证号:311房地证2015字第07405号】。



法院联系人: 王建磊

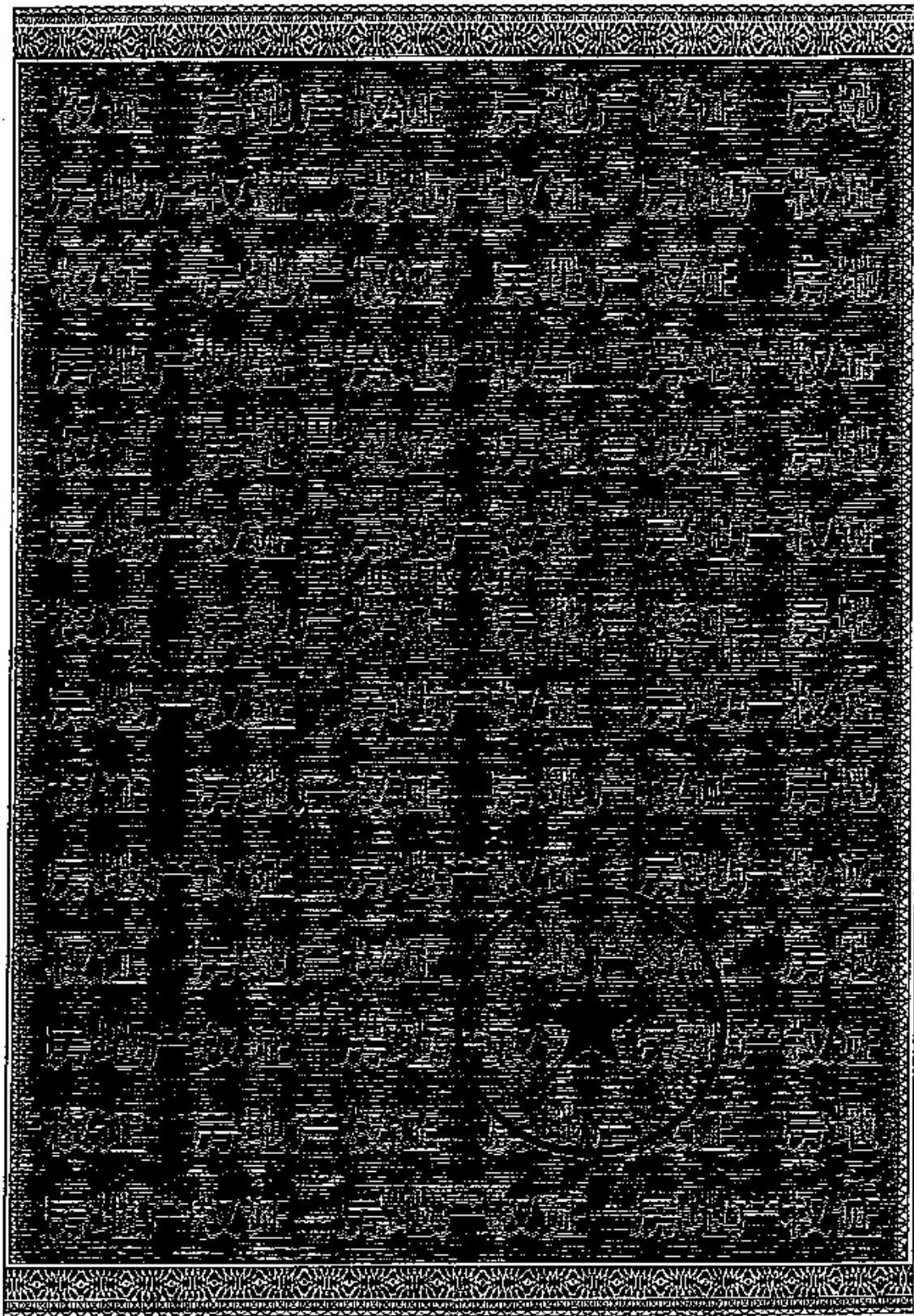
联系电话:

申请执行人代理人: 杨静

联系电话:

被执行人: 周兴平

成维



权利人	周兴平		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-28		
房地籍号	BX0010100017000110150100020028		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.98m ²	楼层	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	37.35m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201407250460155

填证单位

登记日期

20



填证单位:

登记日期:

年 月 日

土结构
平房
5m ²
2m ²

日

2013年10月10日 重庆市国土资源和房屋管理局 不动产登记中心

事

21425号、115房地证2013字第
14106、14107
（抵押权证）

业务编号: 201608090470603 (顺位)

该不动产已办理抵押登记。业务编号: 20160904703001

该不动产已办理抵押登记。业务编号: 20160904703002

该不动产已办理抵押登记。业务编号: 20160904703003

该不动产已办理抵押登记。业务编号: 20160904703004

抵押日期: 2016年11月5日

抵押日期: 2016年11月11日

该不动产已办理抵押登记。业务编号: 20160904703005

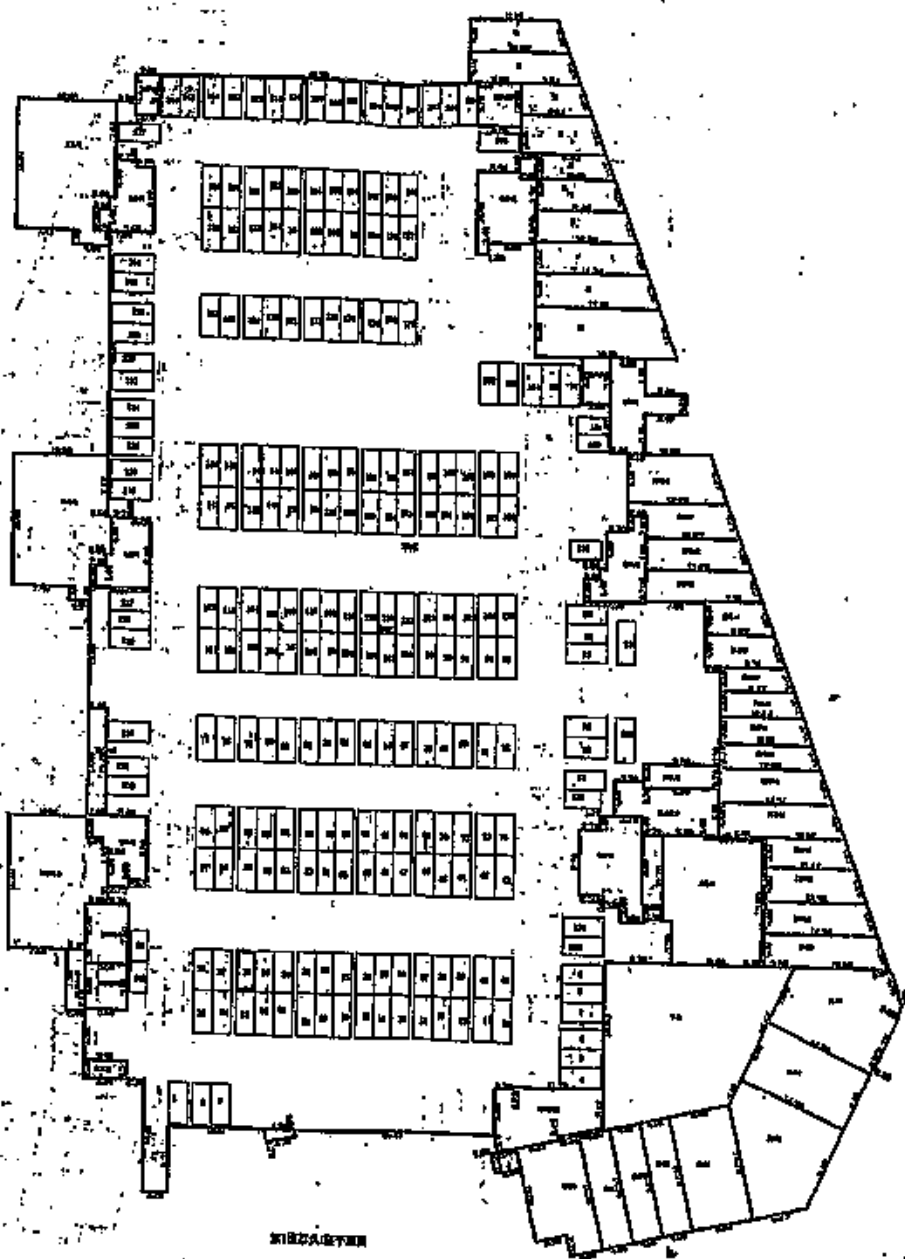
记 事

[Empty rectangular box for notes]

131

图

图

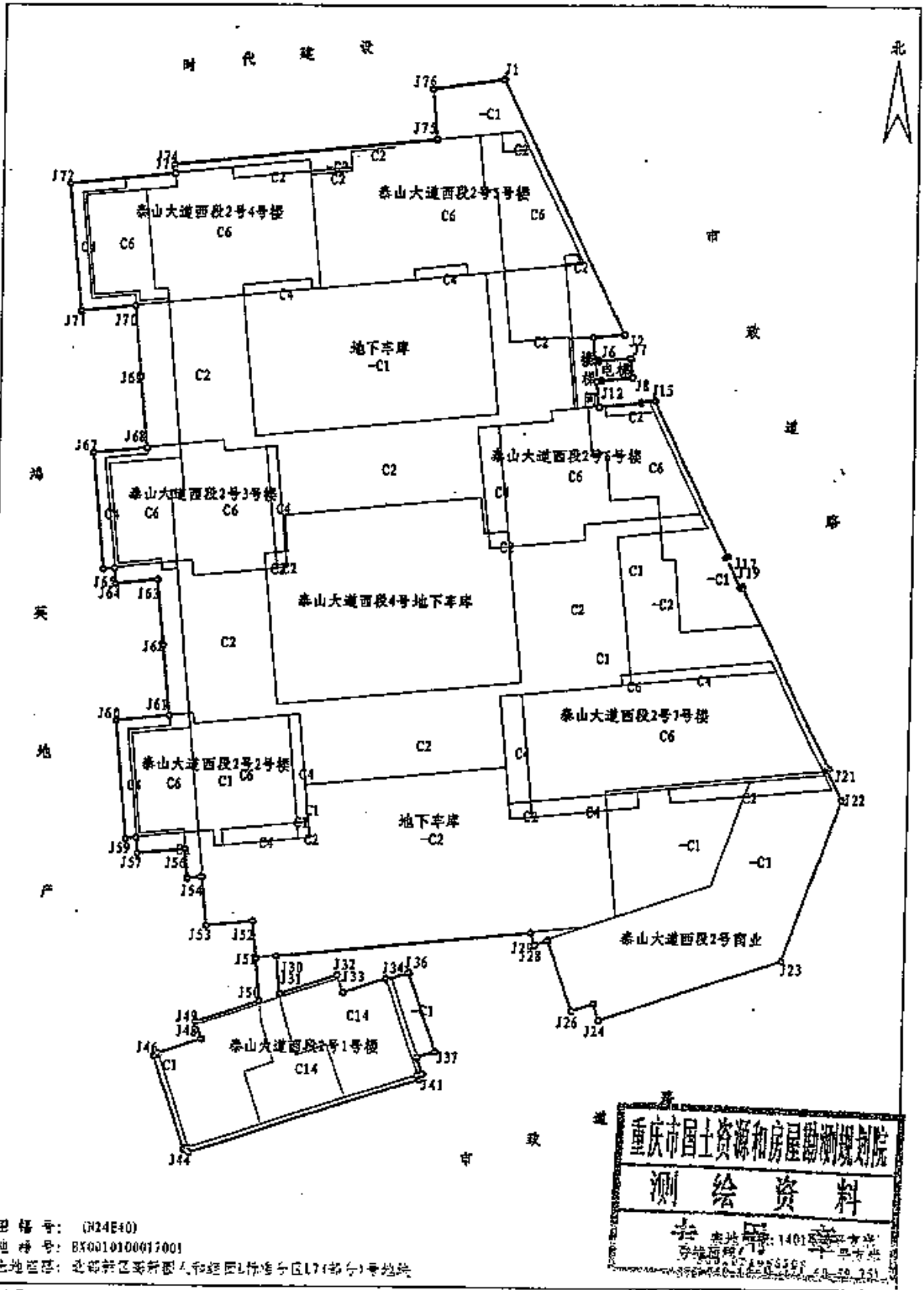


比例 1: 长度单位: m 建筑面积 : 111m²

测 位 重庆市平正房地产权测量事务所

—— 共墙 —— 借墙 ——

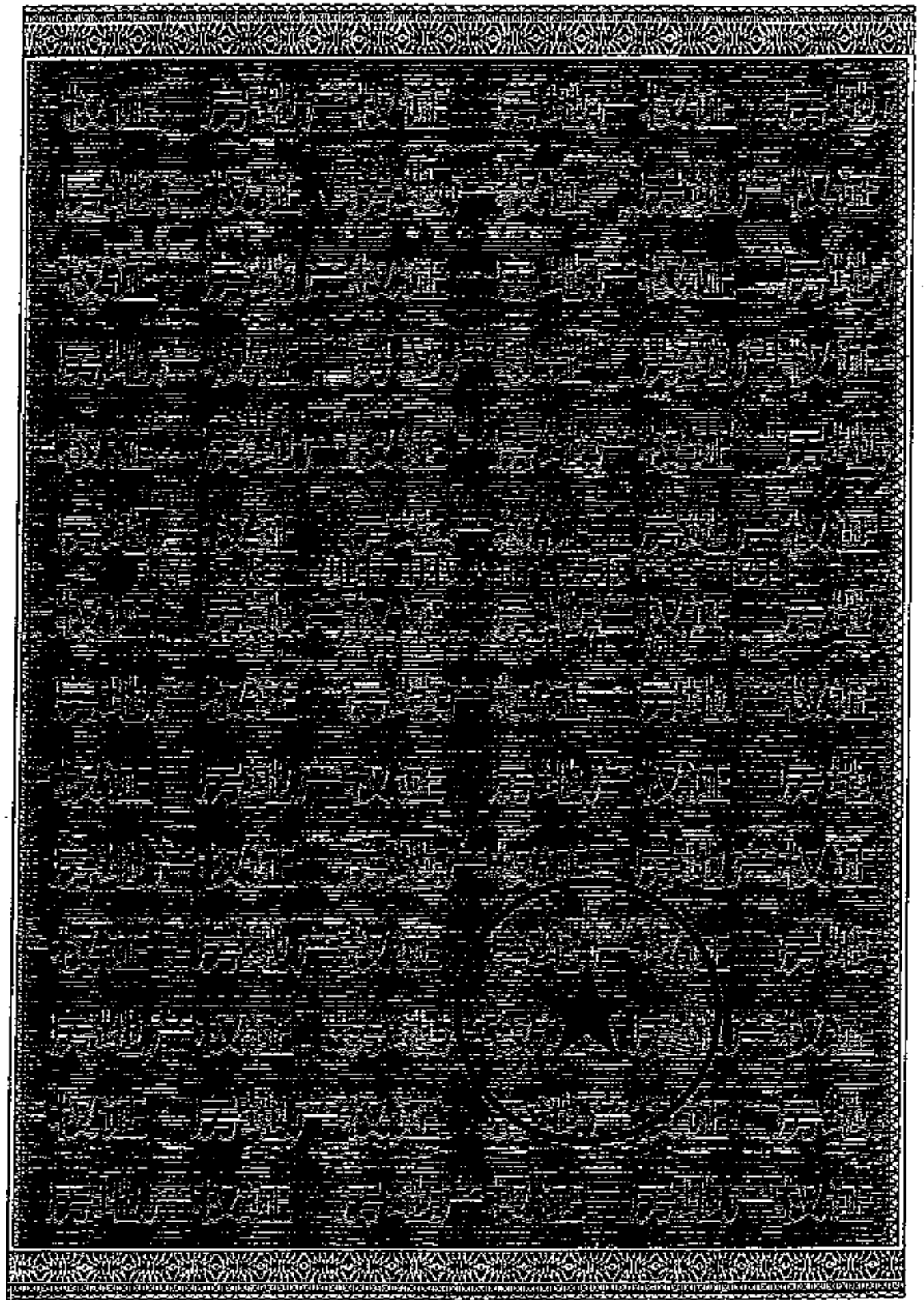
重庆市国有土地使用证附图



宗地号: 14015...

宗地用途: ...

宗地面积: ...



权利人	周兴平		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-29		
房地籍号	BX0010100017000110150100020029		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.98m ²	楼层	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	37.35m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201407250460156

填证单位

登记日期

2014



填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事

[Empty rectangular box for notes]

Vertical text on the right margin, possibly bleed-through or a separate column of text.

结构
 用房
 5m²
 2m²

日

1. 房屋所有权人姓名：
 2. 房屋坐落地址：
 3. 房屋用途：
 4. 房屋面积：
 5. 房屋所有权证号：
 6. 房屋抵押权人姓名：
 7. 房屋抵押权设立日期：
 8. 房屋抵押权期限：
 9. 房屋抵押权担保债权种类及数额：
 10. 房屋抵押权担保债权履行期限：
 11. 房屋抵押权担保债权实现顺序：
 12. 房屋抵押权担保债权实现费用：
 13. 房屋抵押权担保债权实现方式：
 14. 房屋抵押权担保债权实现地点：
 15. 房屋抵押权担保债权实现时间：
 16. 房屋抵押权担保债权实现条件：
 17. 房屋抵押权担保债权实现程序：
 18. 房屋抵押权担保债权实现机构：
 19. 房屋抵押权担保债权实现费用承担：
 20. 房屋抵押权担保债权实现其他事项：

事

领有115房地证2016字第21423号、21424号、21425号、115
 21216、21214、21219、212102、212103、14104、14105
 号重庆市房地产权证的房屋于2016年9月8日办理抵押
 号：108房地证（渝）字第201608090070603号

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090070603

抵押权设立日期：2016年9月8日

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090070603 (11位)

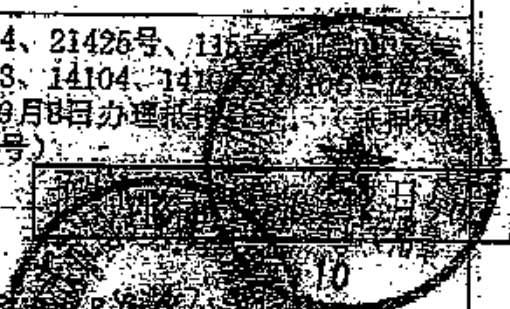
该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090070603 (11位)

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090070603 (11位)

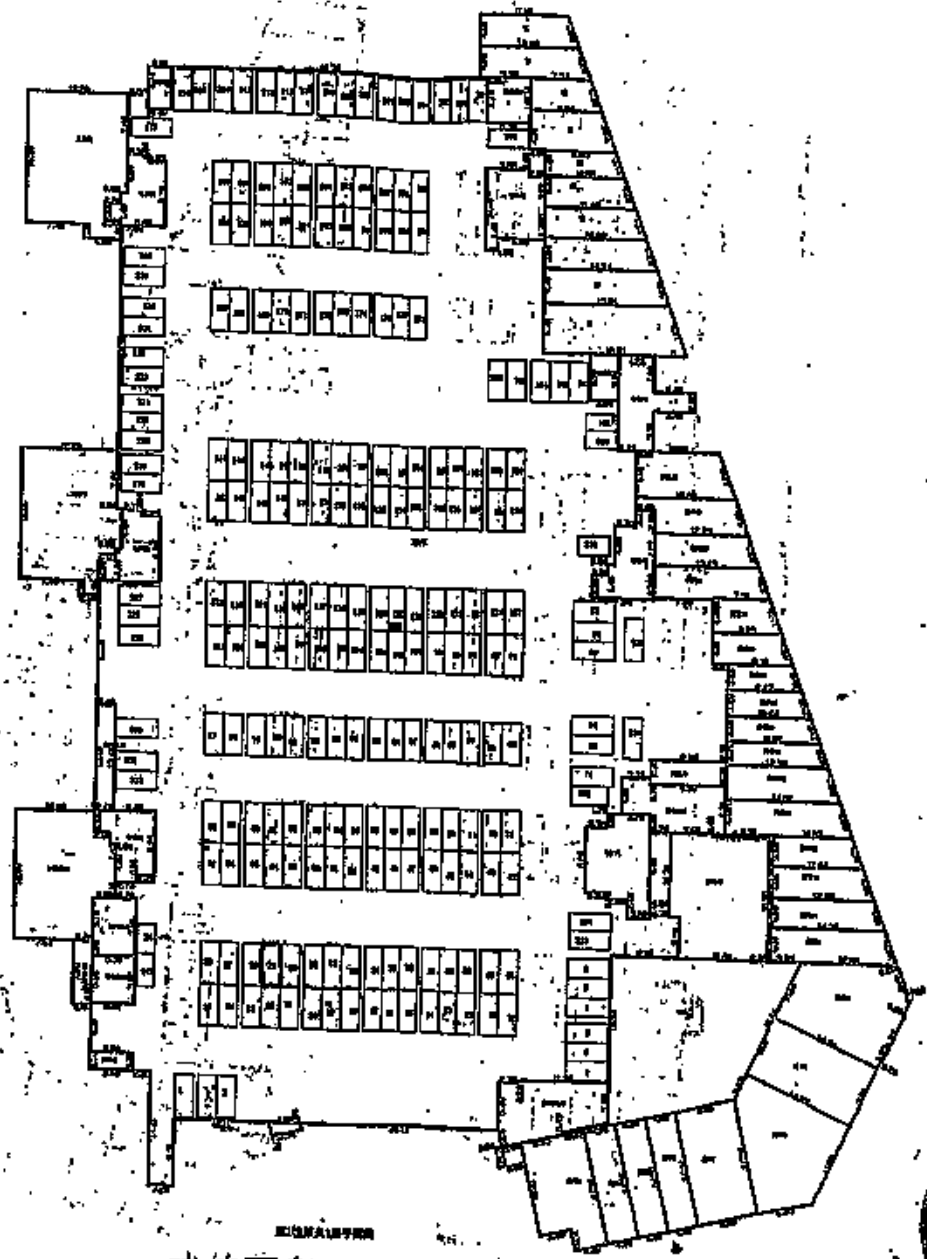
该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090070603 (11位)

抵押权设立日期：2016年9月8日

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090070603 (11位)



131



比例 1:1000 长度单位: m 建筑面积 m²

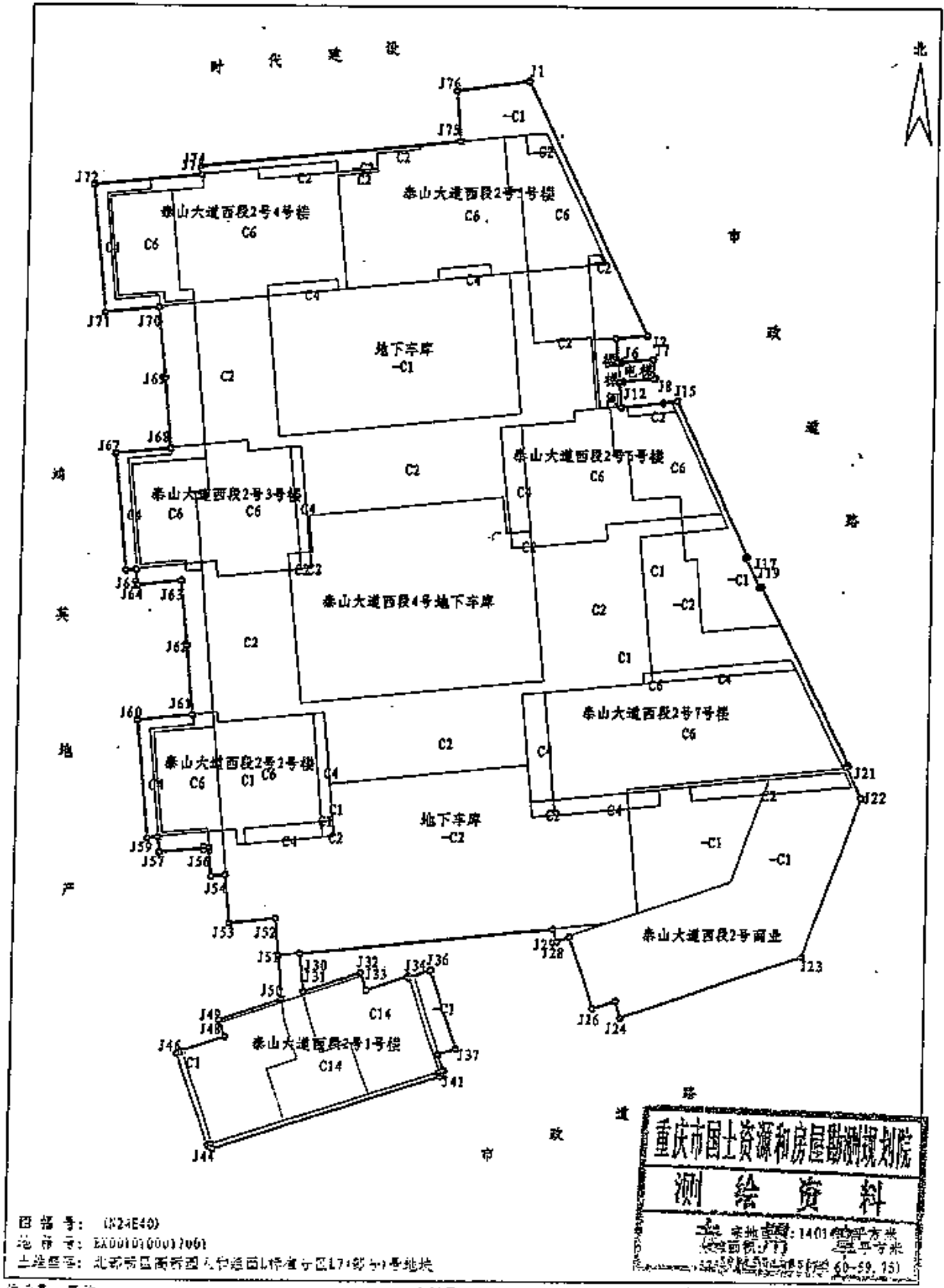
设计: 重庆市平正房地产开发有限公司



自墙 共墙 借墙

图

重庆市国有土地使用证附图



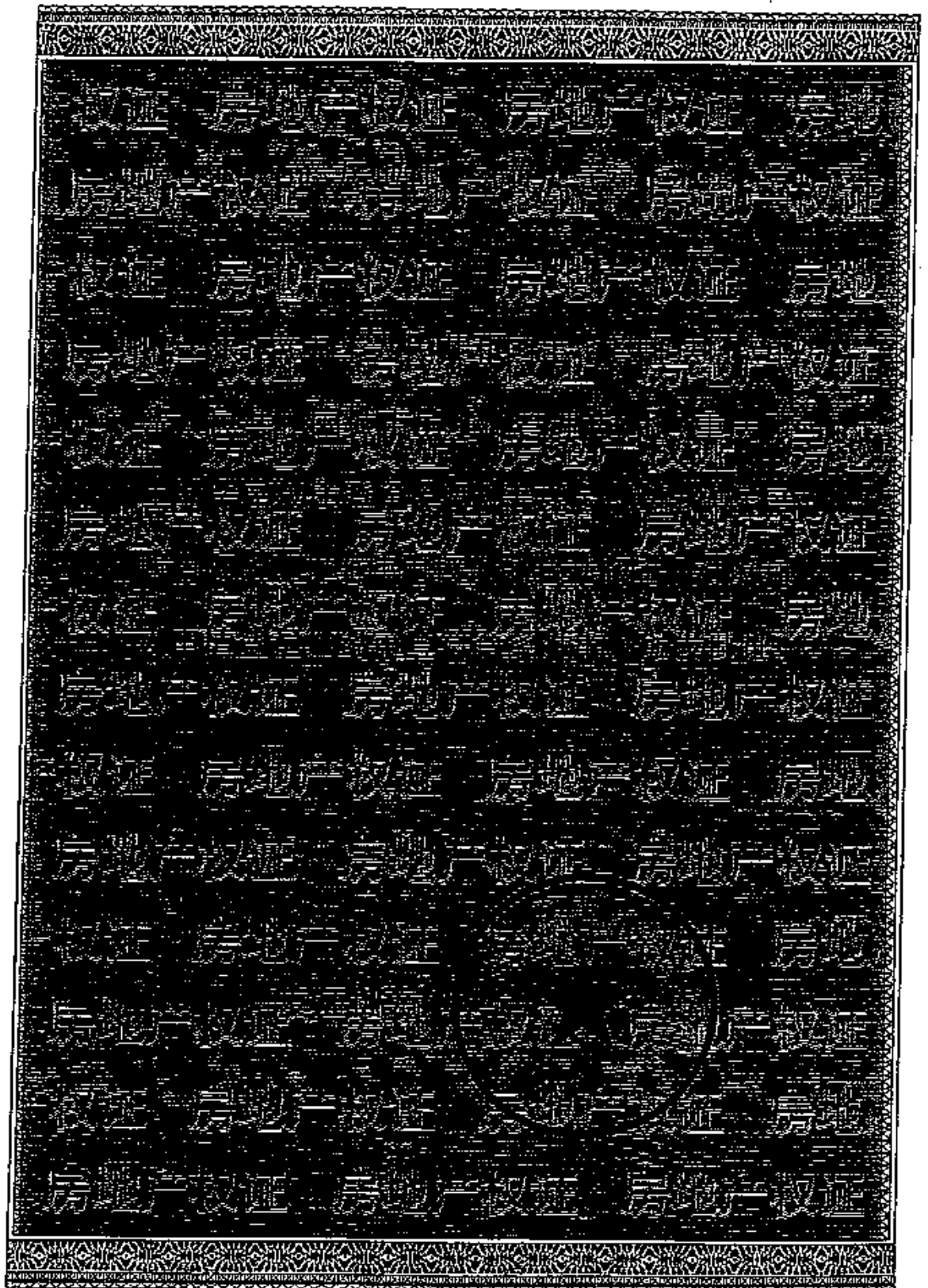
图号: (N24E40)
 地籍号: EX0010100017061
 土地用途: 北部新区高新西区礼嘉园L标准分区L7(部分)号地块

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 测绘资料
 宗地面积: 1401.00平方米
 (其中: 地上: 1377.00平方米, 地下: 24.00平方米)
 宗地用途: 住宅(60-59, 15)

涂二景, 三动

比例尺: 1:400

重庆市北部新区土地房屋勘测院 制



权利人	周兴平		
证件名称及号码	身份证		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负1-30		
房地籍号	BX0010100017000110150100020030		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.98m ²	楼层	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	37.36m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201407250460157

填证单位

登记日期



填证单位:

登记日期:

年 月 日

重庆市国土资源和房屋管理局

事

领有115房地证2011字第21425号
21216、21214
号重庆市房地产权证业务编号：10月办
号：109房地证（押）

该不动产已办理抵押登记，业务编号：

抵押

该不动产已办理抵押登记，业务编号：201608090470603 (11/12)

该不动产已办理抵押登记，业务编号：20160904103450212

该不动产已办理抵押登记，业务编号：

该不动产已办理抵押登记，业务编号：(11/12)

抵押

2016年5月11日

10

土结构

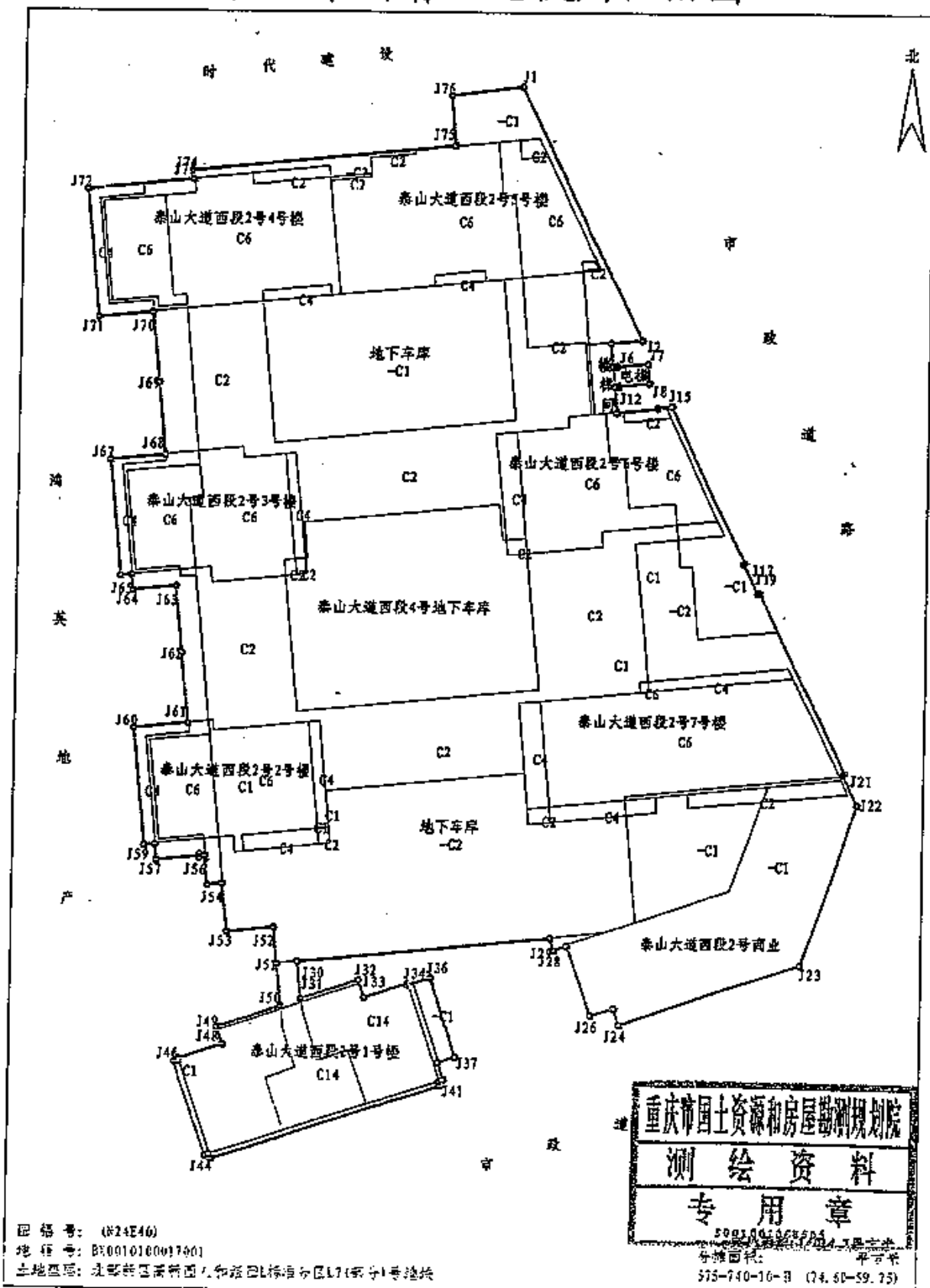
用房

35㎡

72㎡

日

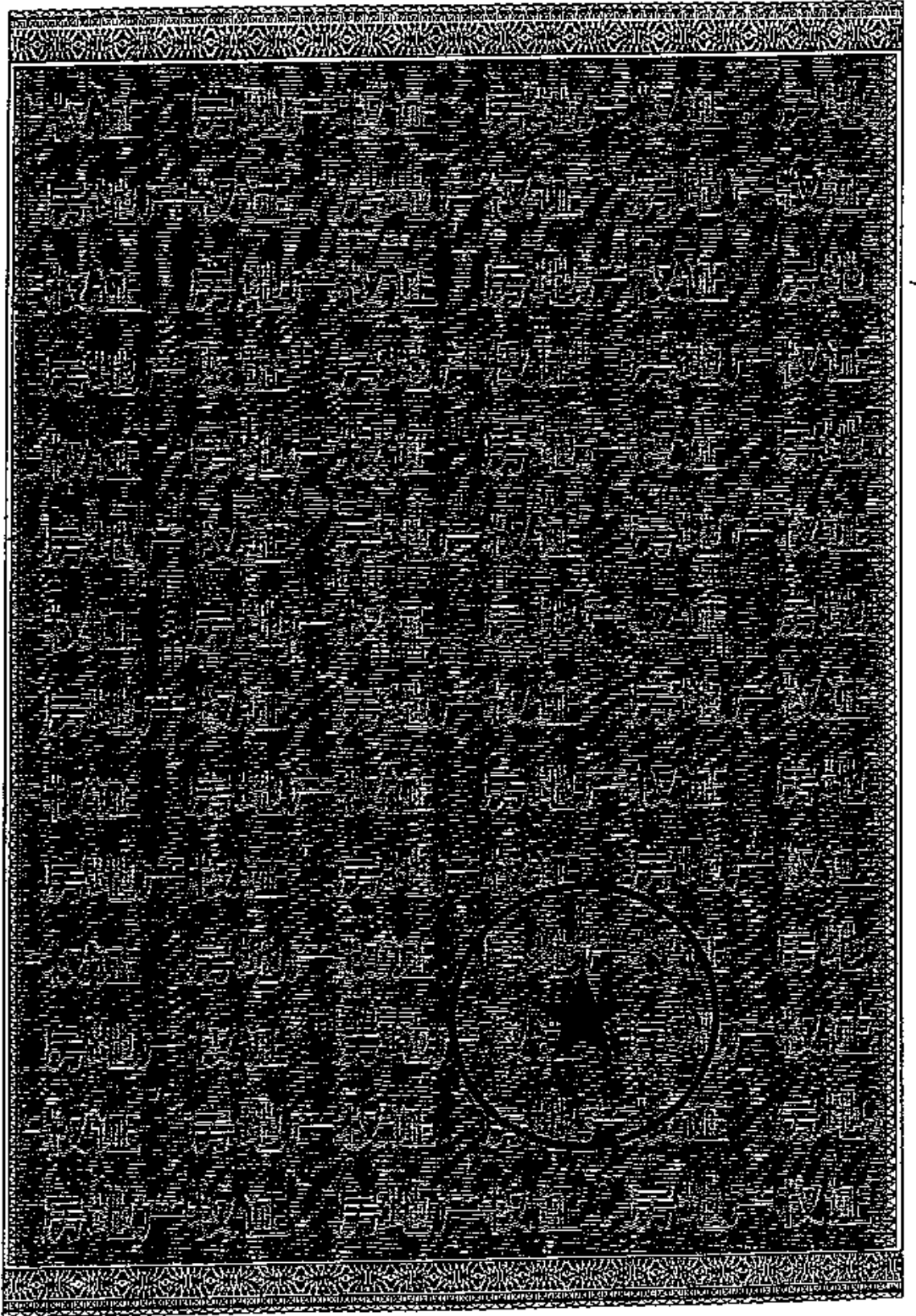
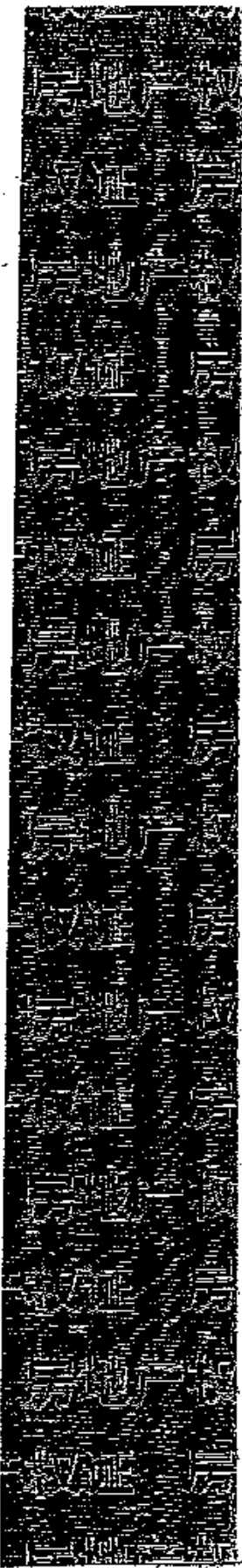
重庆市国有土地使用证附图



比例尺: 1:500


比例尺: 1:500

重庆市南岸区土地房屋勘测院 制



权利人	周兴平		
证件名称及号码	身份证: _____		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-490		
房地籍号	BX0010100017000110150100010248		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45m ²	楼层	名义层 负2 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

20130702040293

填证单位:  登记日期: 2013 年 7 月 2 日

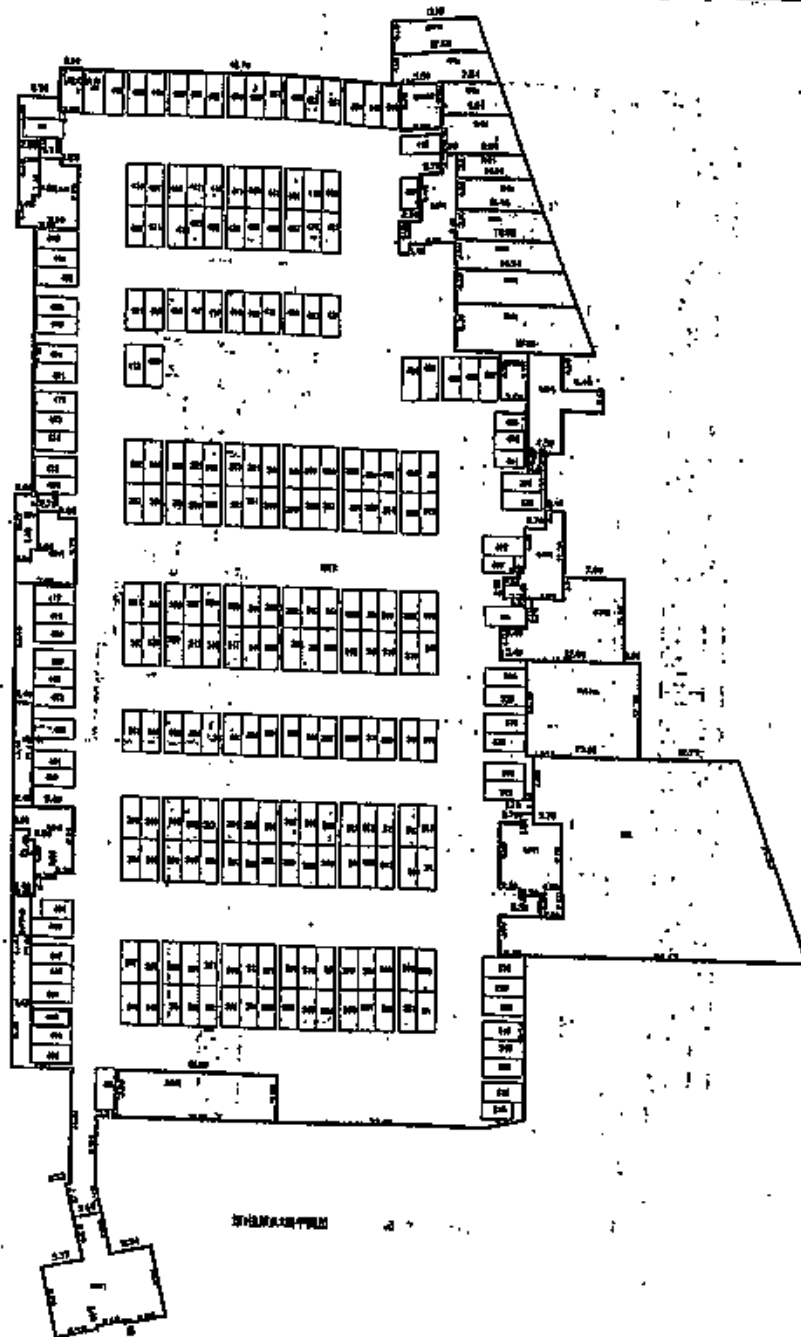
填证单位: _____ 登记日期: _____ 年 月 日

记

该不动产已办理抵押登记，业务



70824 (张)



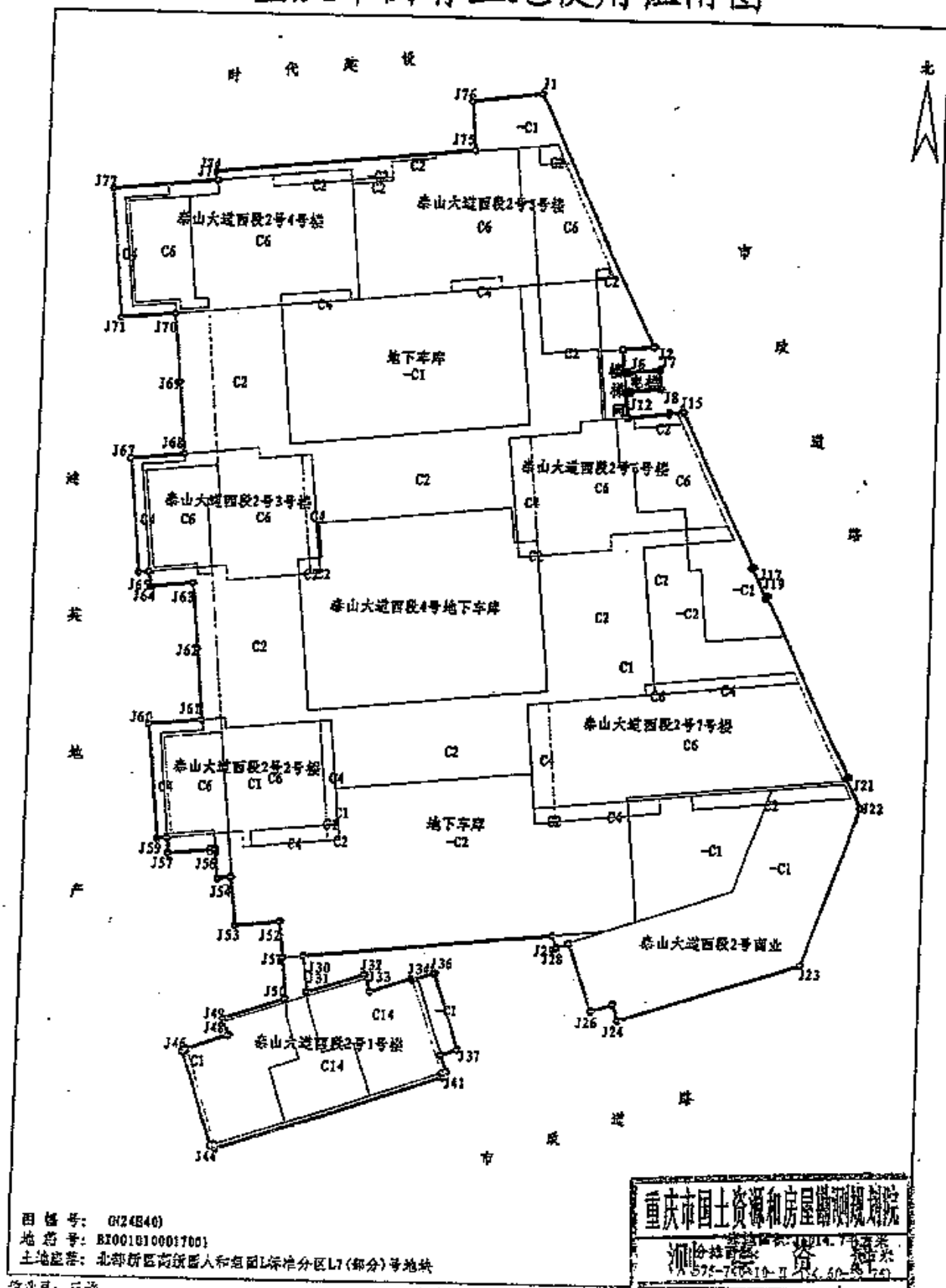
比例 1: 长度单位: m 建筑面积 m²



自墙 共墙 借墙

单位 重庆市平正房地产测量事务所

重庆市国有土地使用证附图



图幅号: G124B40
 地籍号: B10018100017001
 土地座落: 北部新区黄桷垭人和组团L标准分区L7(部分)号地块

宗地号: 三块

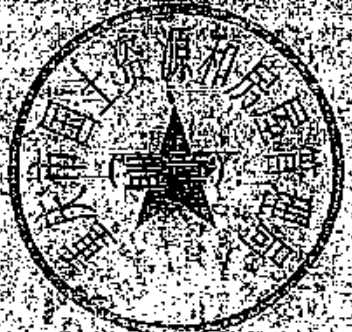
比例尺 1:500

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 渝地籍字第: 1014.1号
 渝地籍字第: 575-70211-11
 重庆北部新区国土资源勘测规划院
 2012.02.06.0055

重庆市房地产权证 字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



5

权利人	周兴平		
证件名称及号码	身份证		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-491		
房地籍号	BX0010100017000110150100010249		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45m ²	楼层	物楼层
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.08m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201307020100300

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:

年 月 日

事

21425号、115房地证2013字第14104、14105、14106、14107号重庆市房地产权证房屋于2015年9月8日办理抵押登记。(抵押权证号：109房地证字(2015)第1642号)

抵押注销 2017年8月7日

该不动产已办理抵押登记。业务编号

抵押注销 2017年8月9日

该不动产已办理

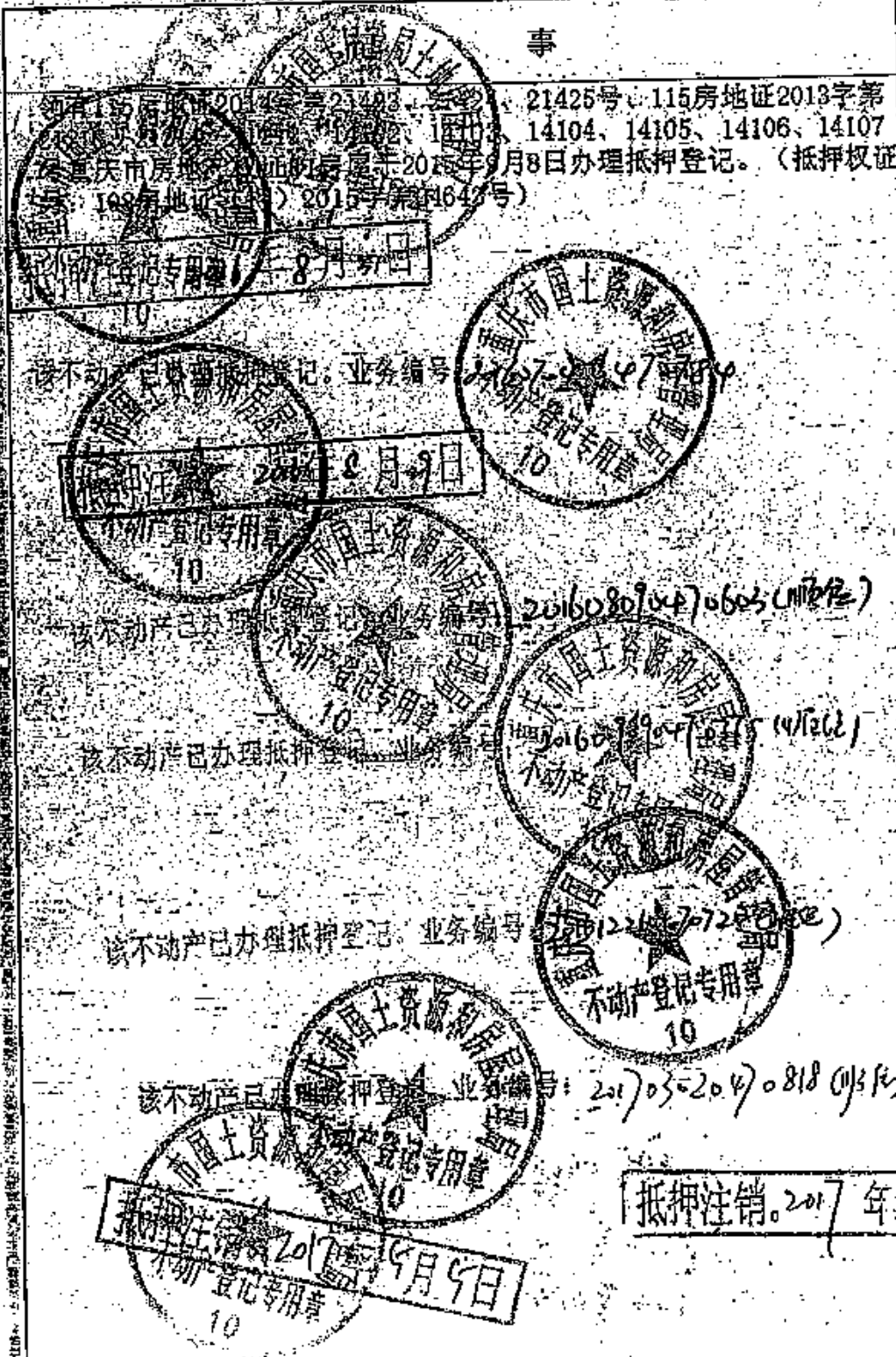
该不动产已办理抵押登记。业务编号

该不动产已办理抵押登记。业务编号

该不动产已办理抵押登记。业务编号

抵押注销 2017年9月9日

抵押注销。2017年5月11



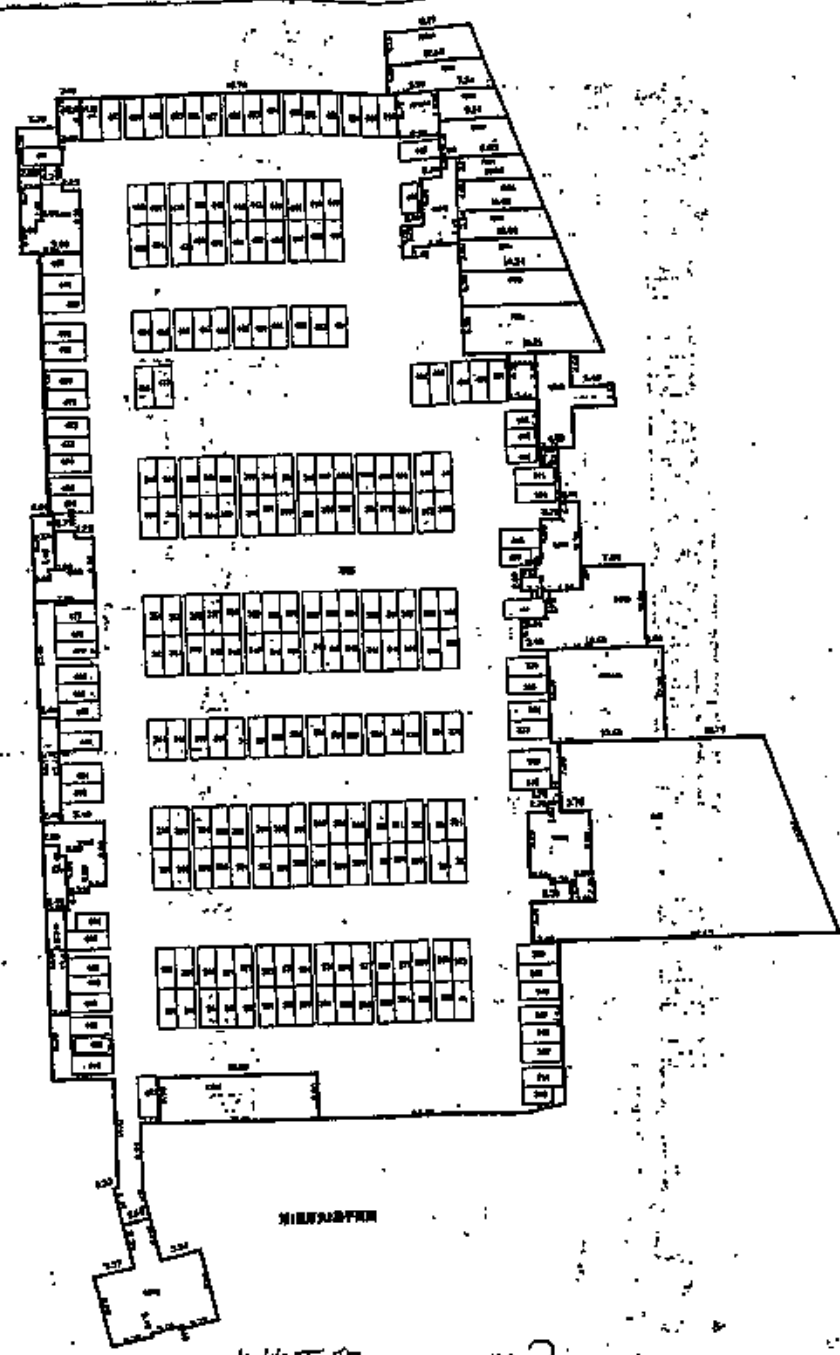
记

该不动产已办理抵押登记，业务编号



附

图



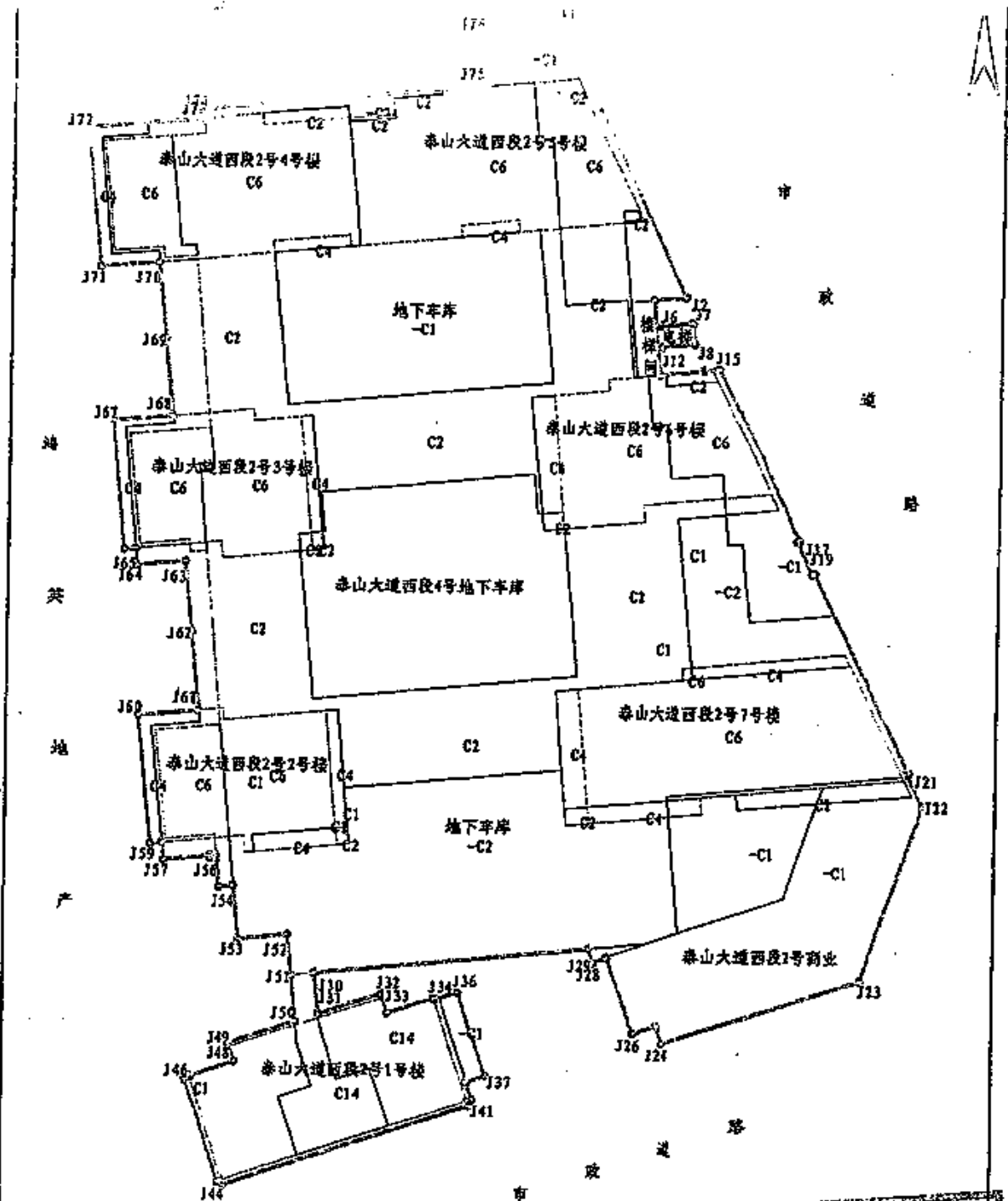
比例 1:100 长度单位: m 建筑面积 m²



—— 借墙 ——

设计: 制图: 审核:

重庆市国土房屋勘测院



图编号: M24E40
 地籍号: BX0010100017001
 土地座落: 北碚新区高新园人和组团1标准分区L7(部分)号地块

作业员: 王均

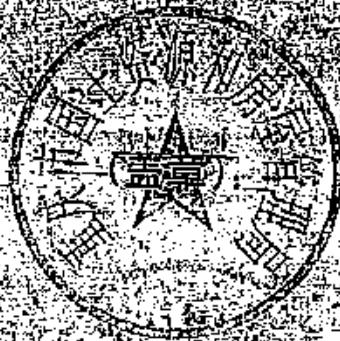
比例尺: 1:900

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 土地面积: 1407.7平方米
 宗地面积: 1407.7平方米
 宗地编号: 575-240-10-174-00-02, 75)
 重庆市北碚新区土地房屋勘测院
 500300100017001

房地证字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	周兴平		
证件名称及号码	身份证		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-492		
房地籍号	BX0010100017000110150100010250		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	管车用房
土地使用权面积	5.46㎡	楼层	2层
共有使用权面积		房屋建筑面积	81.03㎡
土地使用权终止日期	2050年05月03日	套内建筑面积	12.72㎡
房屋共有或共用部位及设施			

20130720-C0961

填证单位:

登记日期:

2013



年 月 日

填证单位:

登记日期:

年 月 日

事

领有[15]房地证2014字第[423、21423、21425号、15]房地证2013字第
21216、21214、21212、14102、14104、14104、14105、14106、14107
号重庆市房地产抵押的房屋于2015年9月8日办理抵押登记。抵押权证
号：108房地证（押）2015字第04643号

抵押注销 2017年5月11日

该不动产已办理抵押登记。业务编号：475784

抵押注销 8月10日

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090470603 (111位)

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201609090670375 (111位)

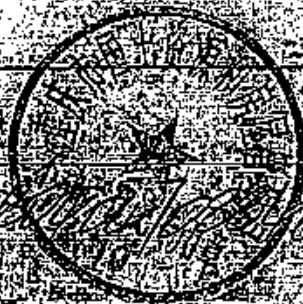
该不动产已办理抵押登记。业务编号：201622609720 (111位)

该不动产已办理抵押登记。业务编号：170302

抵押注销 2017年5月9日

抵押注销 2017年5月11日

记 事

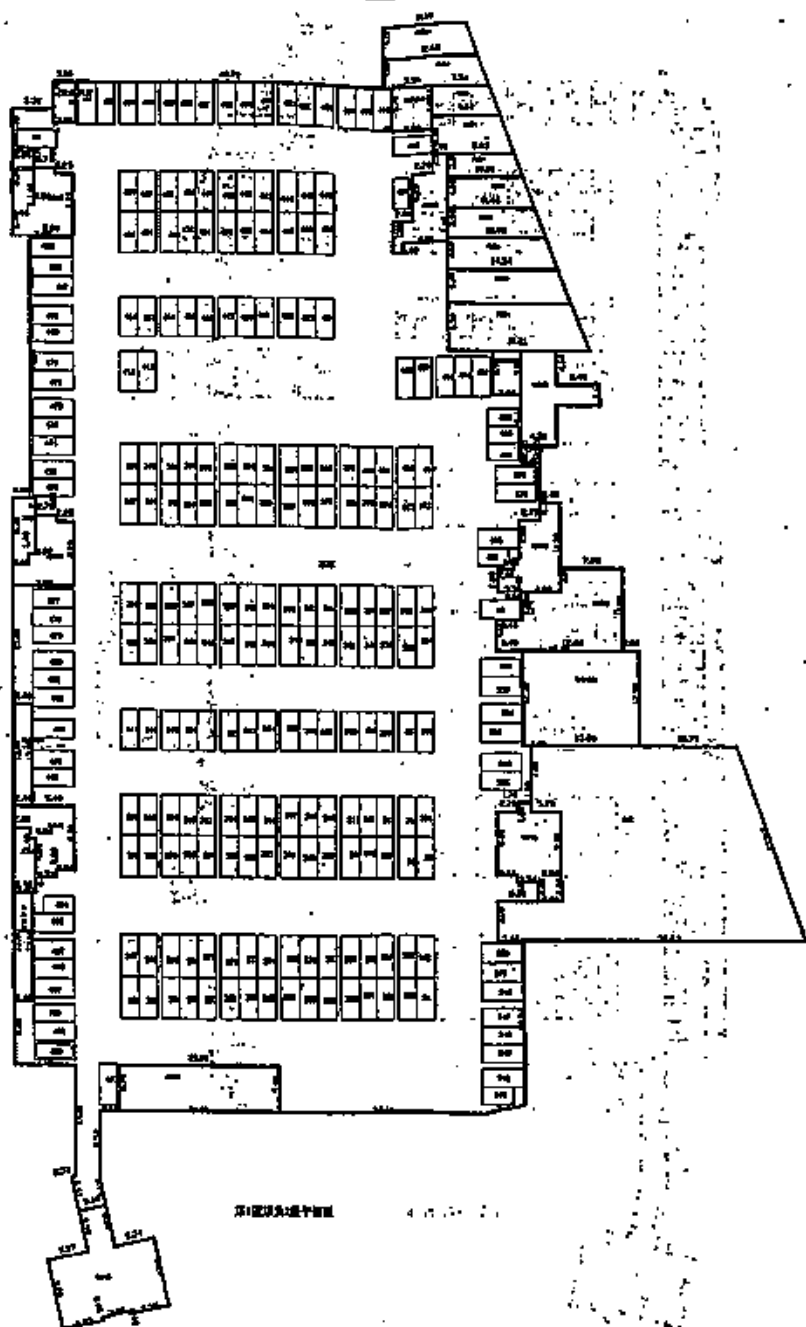


该不动产... 2010年...

Main body of the document containing several paragraphs of text, likely a report or record. The text is heavily obscured by noise and grain, making it illegible. Faint lines suggest a structured layout, possibly a table or list.

附

冬



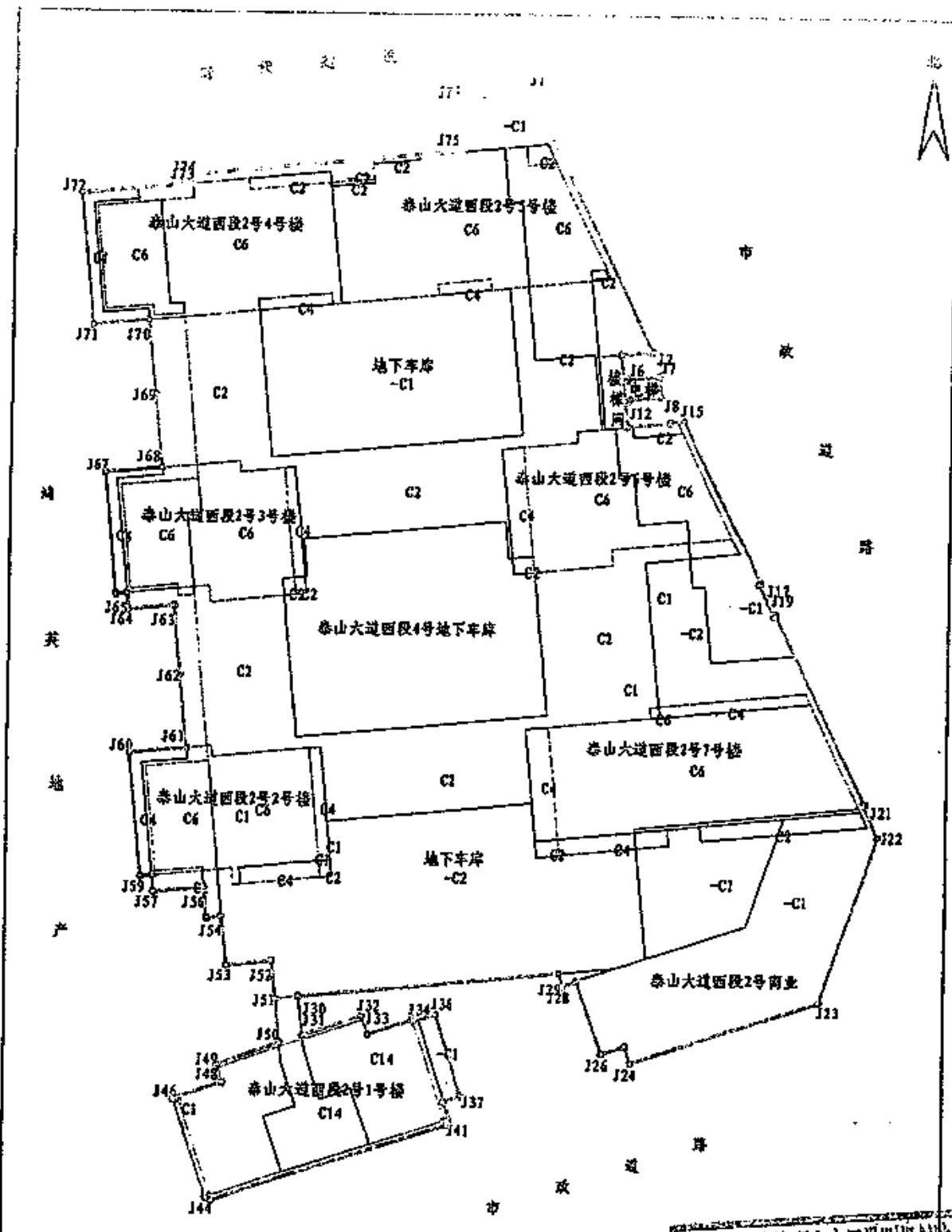
例1 长度单位: m 建筑面积 m²



自墙 共墙 借墙

测绘 重庆市平正房地产测量事务所

勘头 制图

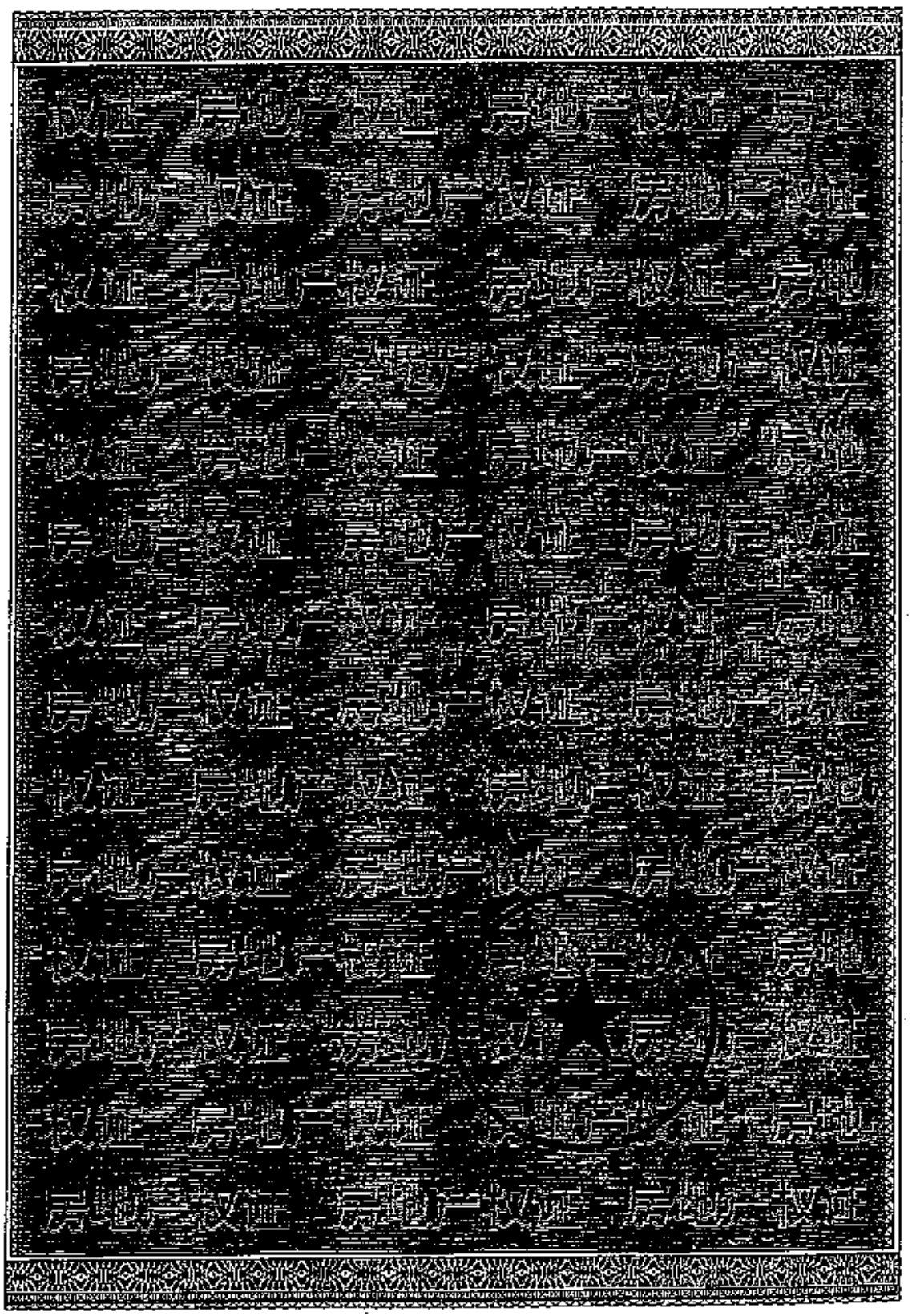


图号: (K24B40)
 地籍号: BZ0018100017001
 土地座落: 北部新区高新园人和组团L标准分区L7(部分)号地块

作业员: 王均

比例尺 1:900

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 勘测面积: 1401.27平方米
 975-740-18-7 (14.01-15.25)
 重庆市北部新区土地房屋勘测规划院
 5001001060305



权利人	成维		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-269		
房地籍号	BX0010100017000110150100010027		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45m ²	楼层	多层 负2 物理层 /
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201303270461027

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:

年 月 日

事 记

该不动产已...

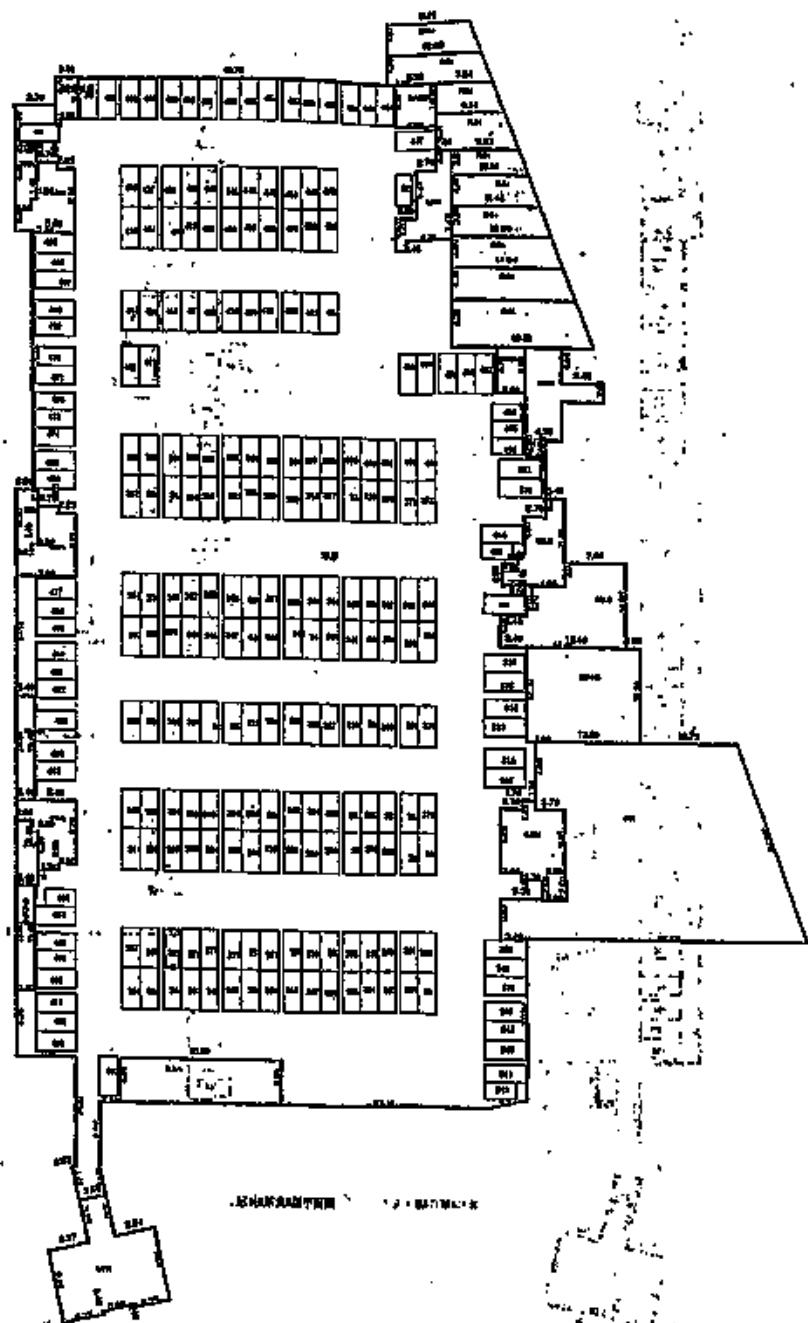
此编号为...



房屋丈量
等縫章

附

圖



比例 1:100 长度单位:

M 建筑面积

注同图例

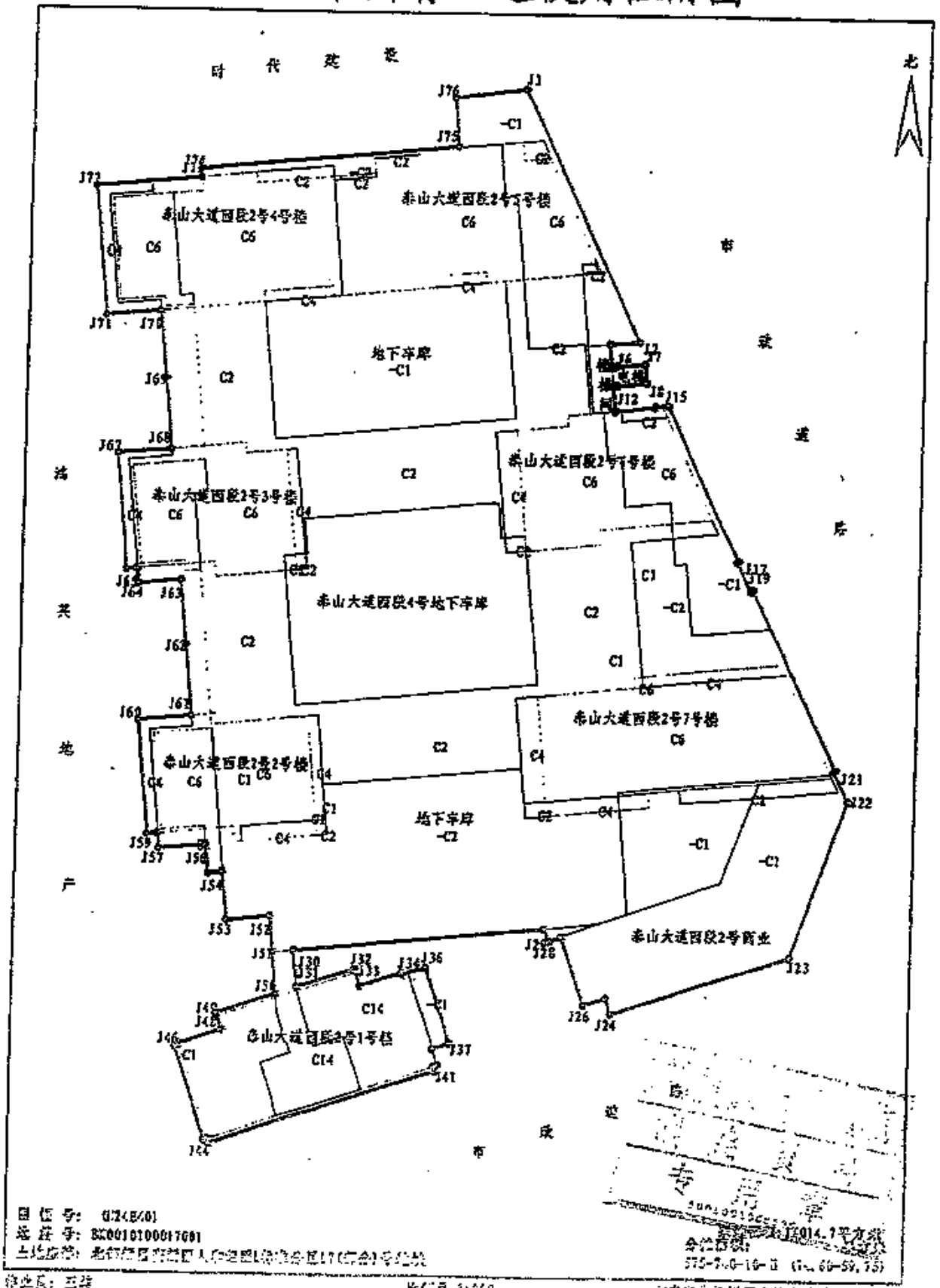
测绘单位:重庆市平正房地产测量事务所

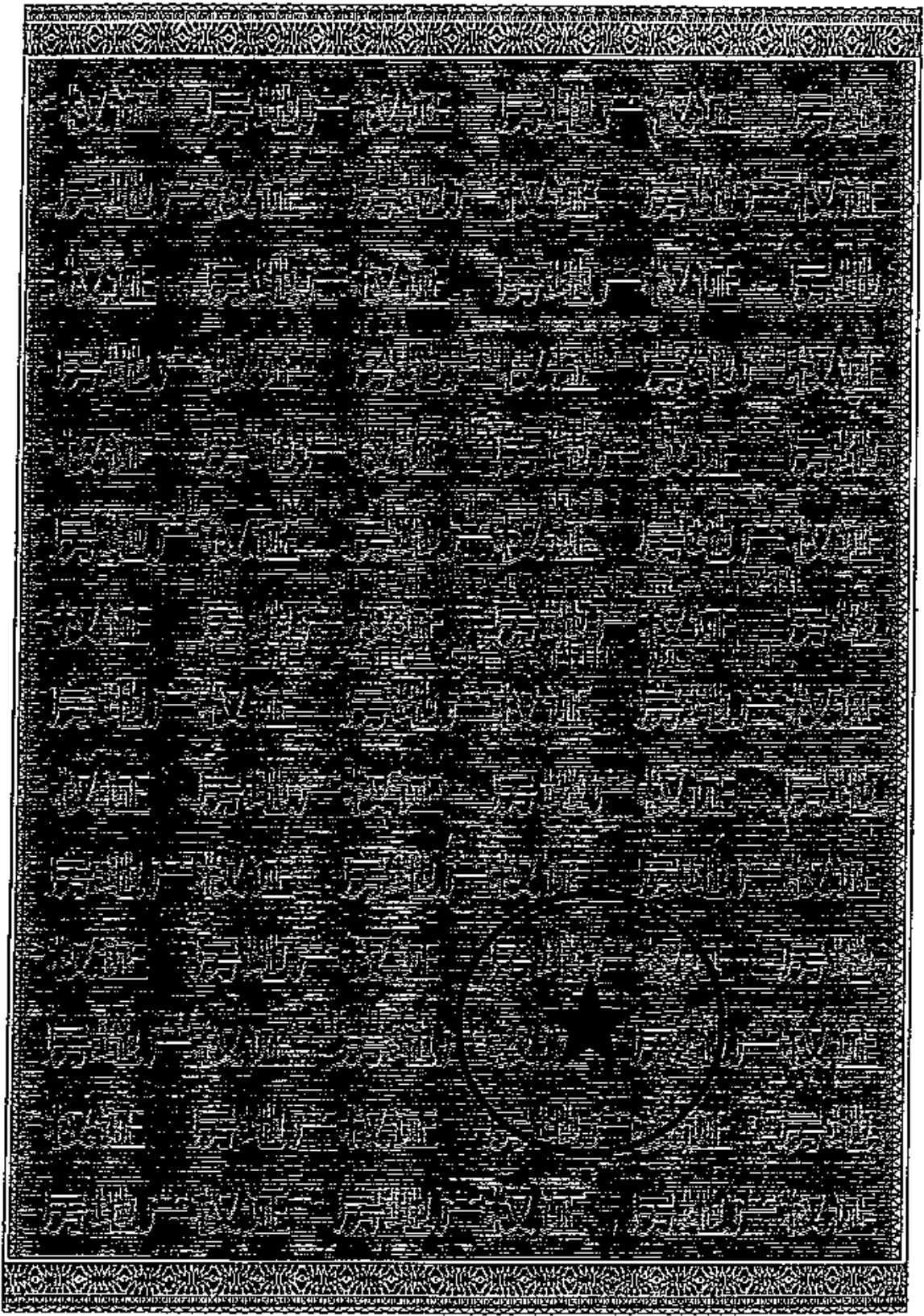


制图: [Signature]

共墙 [Symbol] 借 [Symbol]

重庆市国有土地使用证附图





权利人	成维		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-270		
房地籍号	BX0010100017000110150100010028		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45m ²	楼层	各文层 负2 物理层 /
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			



填证单位:

填证单位:

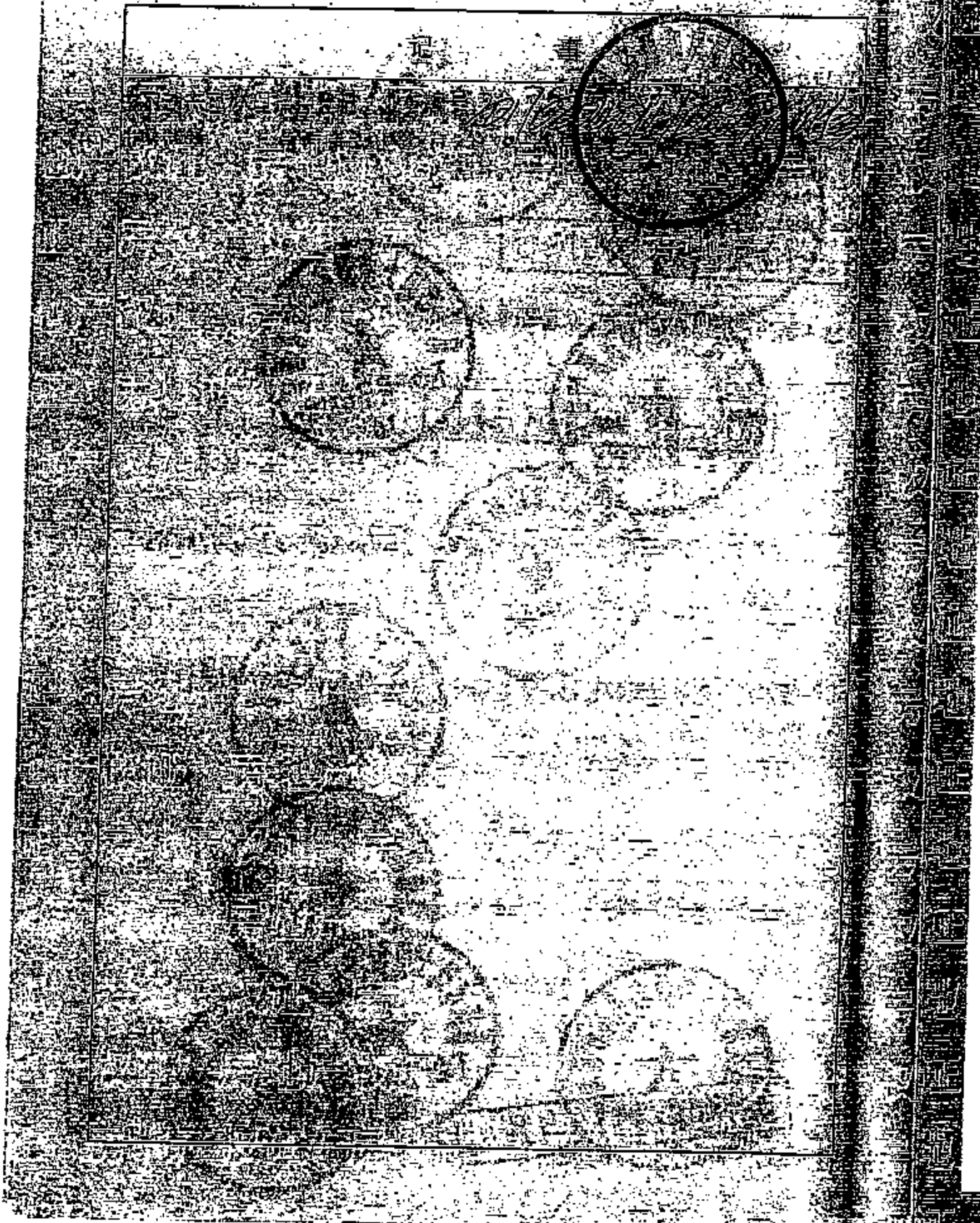
登记日期:

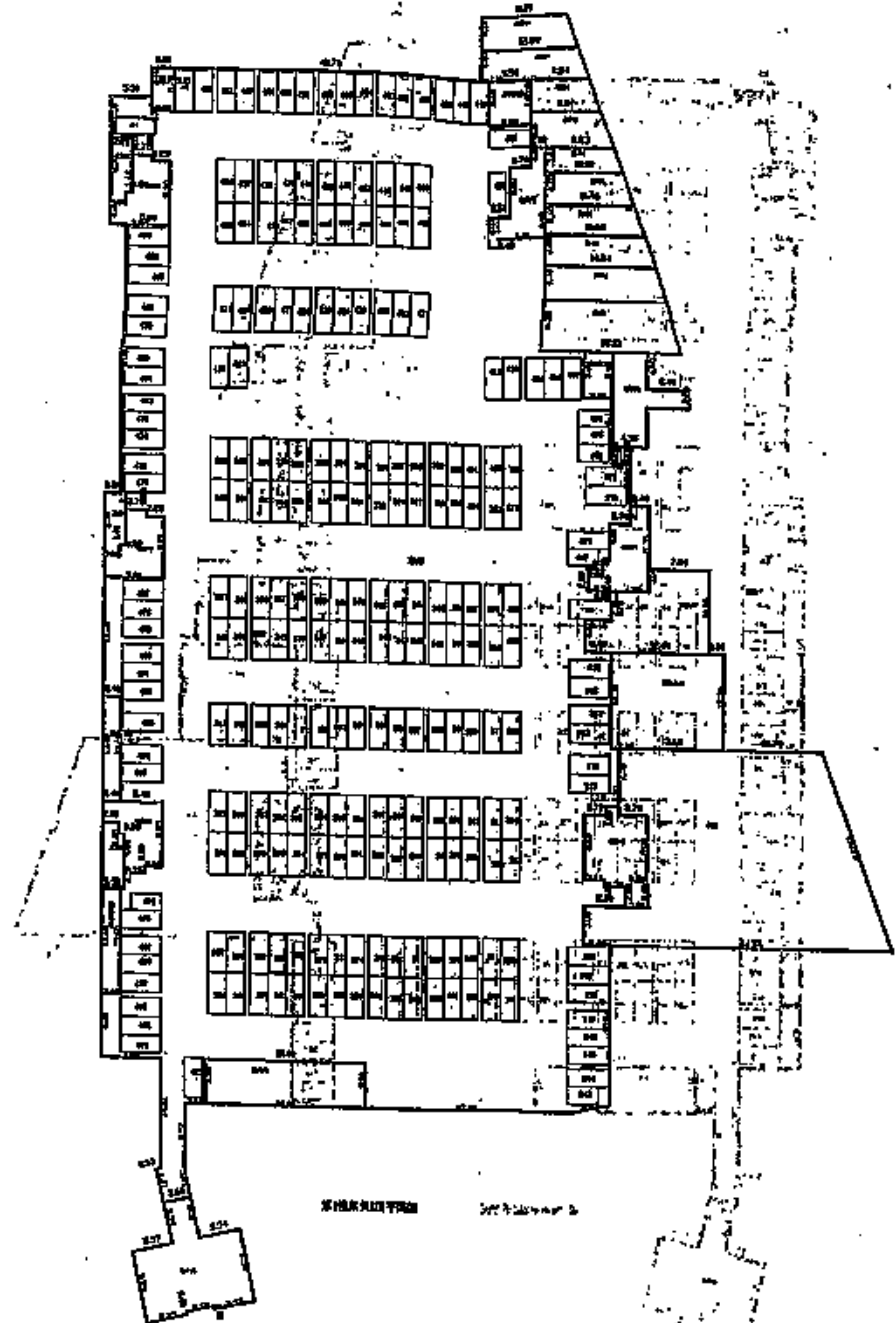
登记日期:

2013 年 5 月 8 日

年 月 日

定 壽





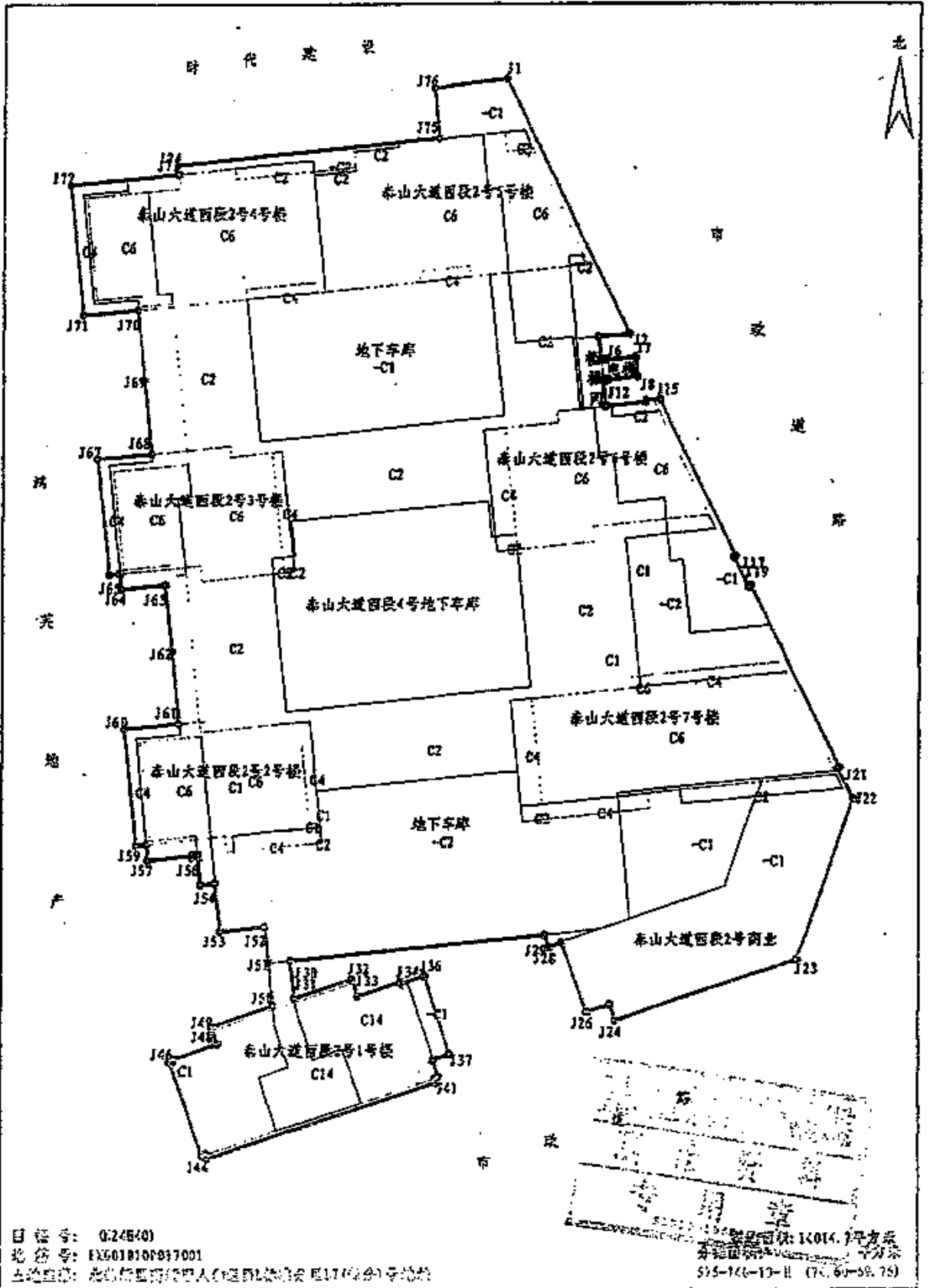
比例尺: 1:500 长度单位: m 建筑面积: 4100.31 m²

单位: 重庆市平正房地测量事务所

图例: 实线——— 共墙 ——— 借墙 ———

制图: 李学斌

重庆市国有土地使用证附图

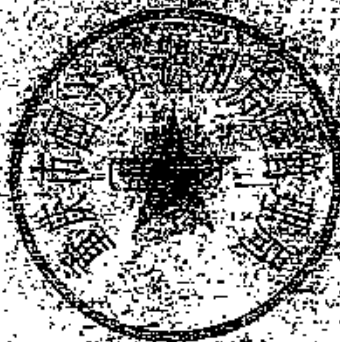


图号: Q24640
 地籍号: EX601010897001
 土地用途: 商业用地(综合用地)

宗地面积: 14014.7平方米
 宗地用途: 商业用地
 515-100-13-11 (70.00-58.75)

《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地管理条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	成竣		
证件名称及号码	—身份证—		
坐落	重庆市北部新区泰山大道二段4号负2-271		
房地籍号	BX0010100017900110450100010029		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45亩	楼层	各文层-负2 物顶层 /
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施	201303270461025		

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:

年 月 日

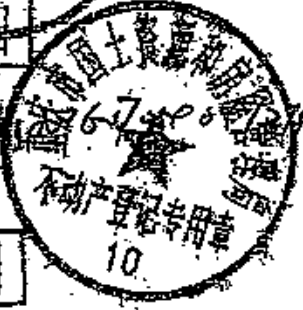
重庆市国土资源和房屋管理局
不动产登记中心
不动产登记簿
第 108 号
2015 年 8 月 13 日

领有115房地证2014字第21423、21424、21425号、115房地证2013字第214101、214102、214103、214104、14105、14106、14107号房地产权证房屋于2015年9月8日办理抵押登记。（抵押权证108房地证押）2015字第31423号



抵押注销 2015年8月13日

该不动产已办理抵押登记，业务编号



抵押注销 2015年8月9日

不动产登记专用章

该不动产已办理抵押登记，业务编号



该不动产已办理抵押登记，业务编号



该不动产已办理抵押登记，业务编号



抵押注销 2015年7月5日

抵押注销 2015年7月11日

不动产登记专用章

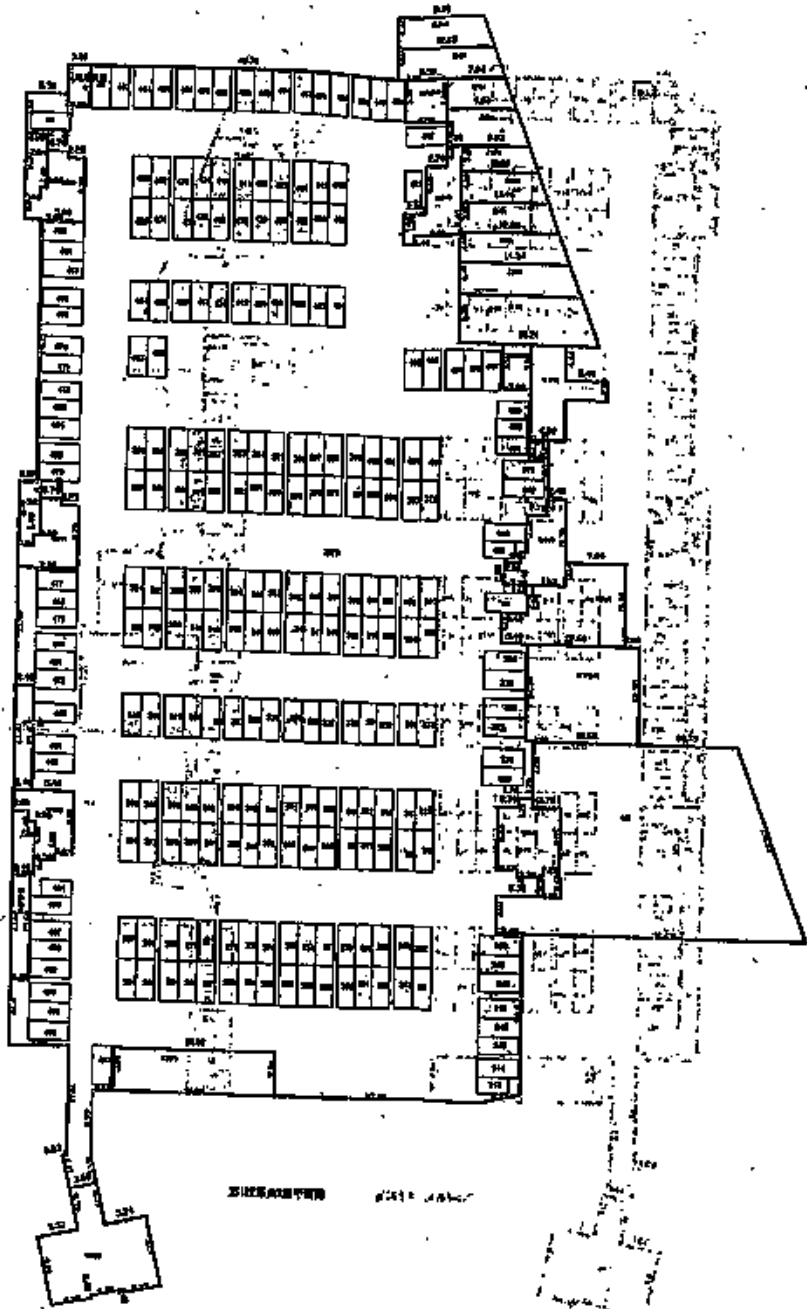
记

该不动产已依法抵押

业务编号: 20170000000000000000



(Handwritten signature)



比例 1:1000 长度单位:

m 建筑面积

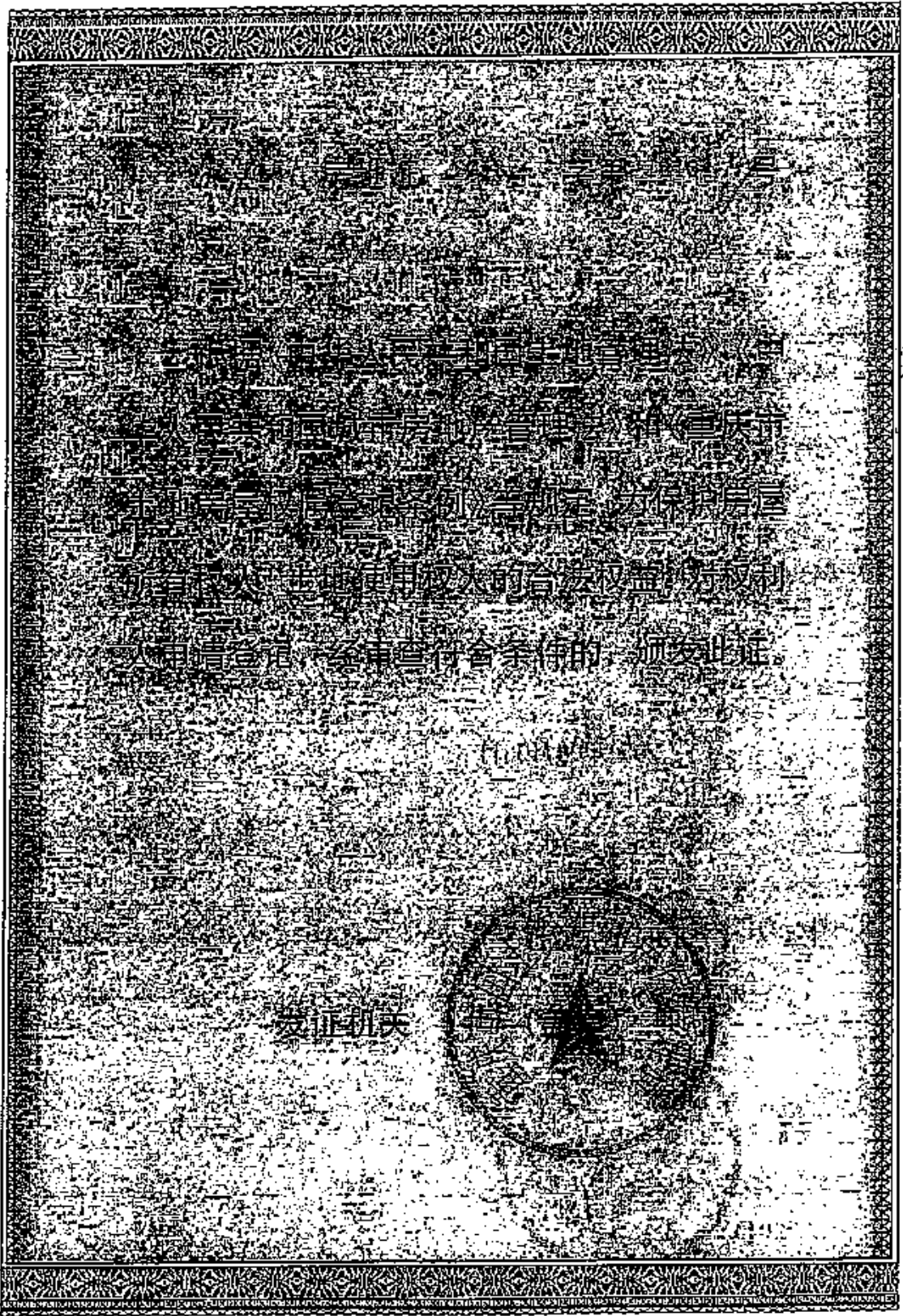
1/2000



自墙 共墙 借墙

单位: 重庆市平正房地产测量事务所

制图



权利人	成维		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-272		
房地籍号	BX0010100017000110150100010030		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45m ²	楼层	名义层 负2 物理层 /
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201303270461021

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:

年 月 日

姓名 身份证号 联系电话 房屋地址 房屋面积 房屋用途 房屋性质 房屋来源 房屋权属 房屋抵押 房屋查封 房屋冻结 房屋其他

领有115房地证2014字第423、4142、425号、115房地证2013字第2126、14101、14102、14103、14104、14105、14106、14107号重庆市房地证的房屋于2015年9月8日办理抵押登记。(抵押权证号108房地证2015字第0458号)

抵押注销 2015年9月31日

该不动产已办理抵押登记。业务编号

抵押注销 2015年8月1日

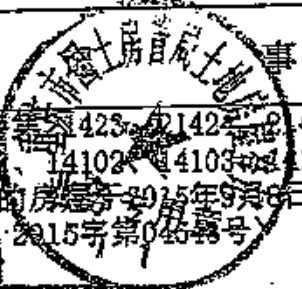
该不动产已办理抵押登记。业务编号: 201608090470603(川交)

该不动产已办理抵押登记。业务编号

该不动产已办理抵押登记。业务编号

该不动产已办理抵押登记。业务编号

抵押注销 2017年9月5日



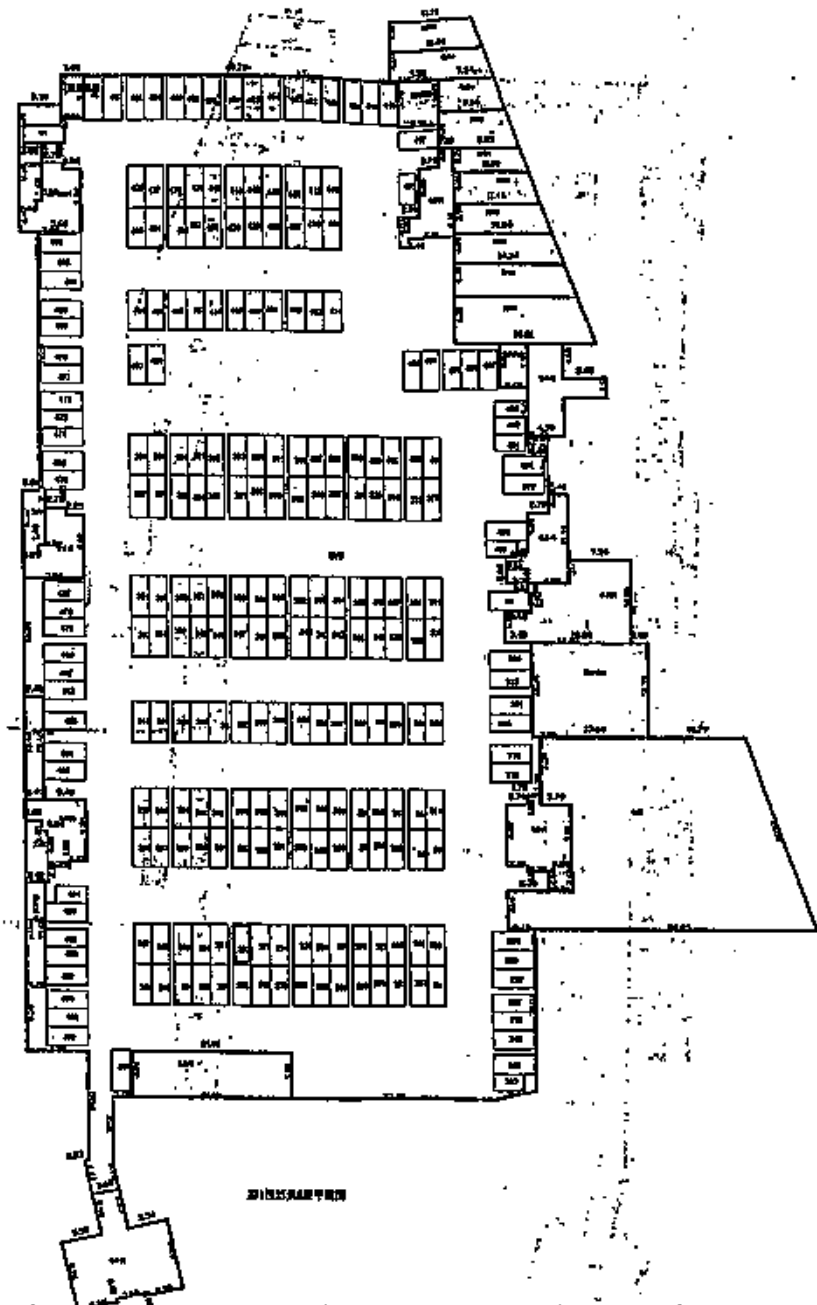
记

专

该不动产已办理抵押登记，业务编号：

20110201044888 (负位)





比例 1: 长度单位: m 建筑面积 m²



共墙 —— 借墙 ——

设计单位: 重庆市平正房地产测量事务所

设计

制图

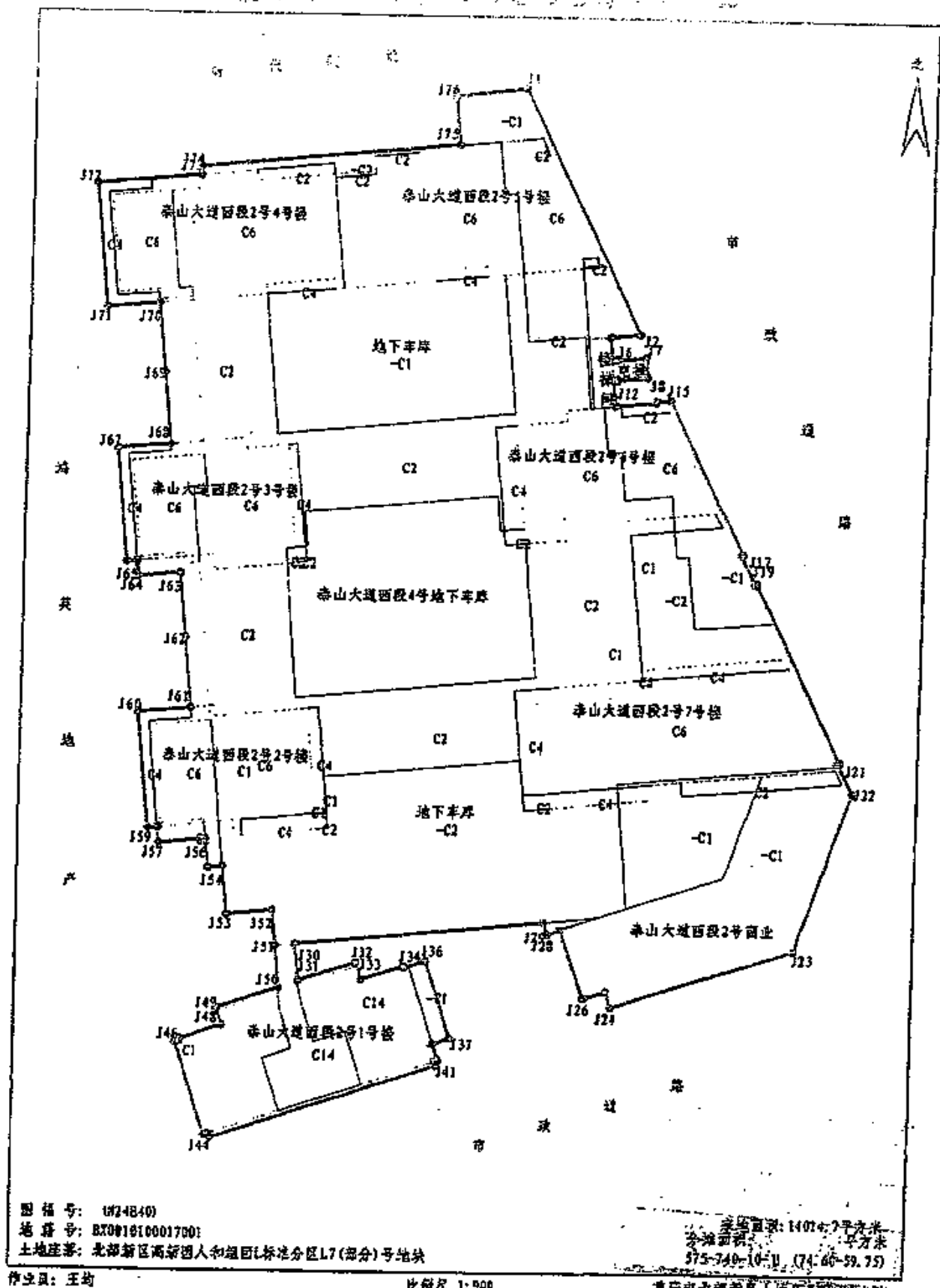


图 幅 号: U724B40
 地 籍 号: BZ0818100017001
 土地座落: 北部新区高新园人和组团L标准分区L7(部分)号地块

宗地面积: 1407.2平方米
 分摊面积: 575.740-10.11 (74.66-59.75)

作 业 员: 王 均

比 例 尺: 1:900

重庆市北部新区国土房管局测绘队

房屋证

2013

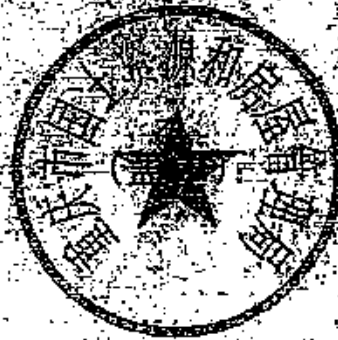
字第

14103

号

依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权登记条例》等规定，为保护房屋
所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利
人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	成建		
证件名称及号码	身份证		
坐落	重庆市北部新区泰山大道		
房地备案号	BX001000017000100001		
土地使用权类型	出让	房屋用途	住宅/公寓
土地用途	其他商服用地	房屋用途	住宅/公寓
土地使用权面积	5.45m ²	房屋层数	1层
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权 登记日期	2010年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共 用部位及设施			

2010082701540001

填证单位

登记日期

2013年5月8日

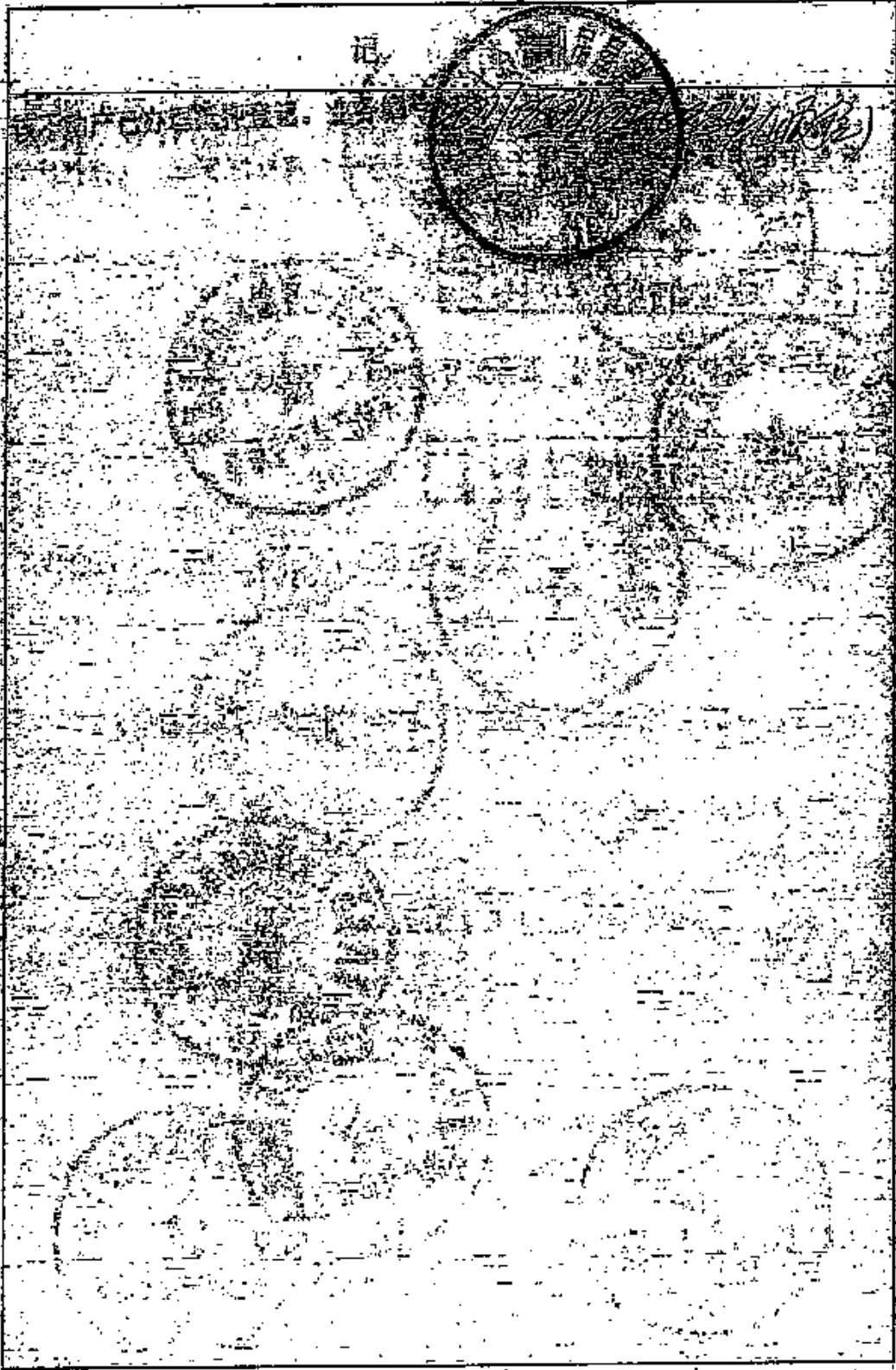


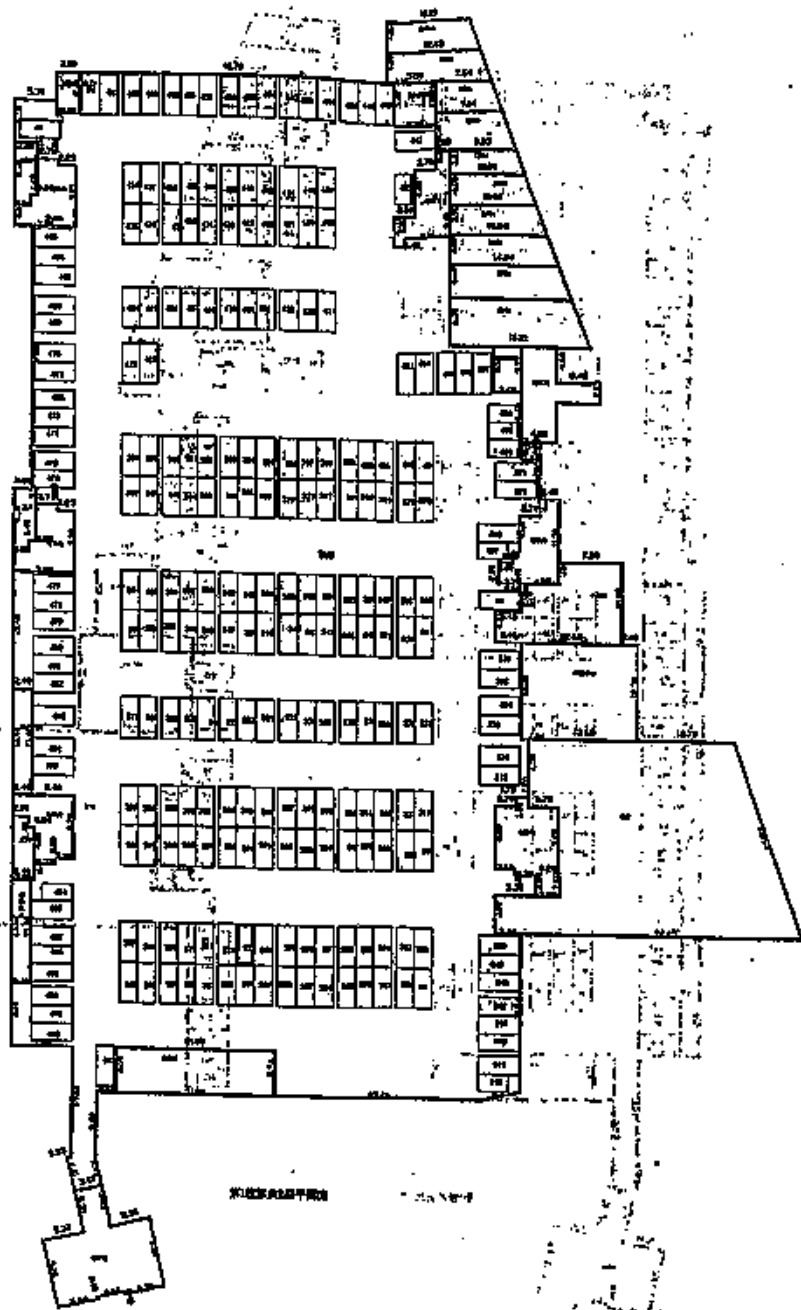
填证单位:

登记日期:

年 月 日

德





比例 1:750 长度单位:

m 建筑面积

1:1000

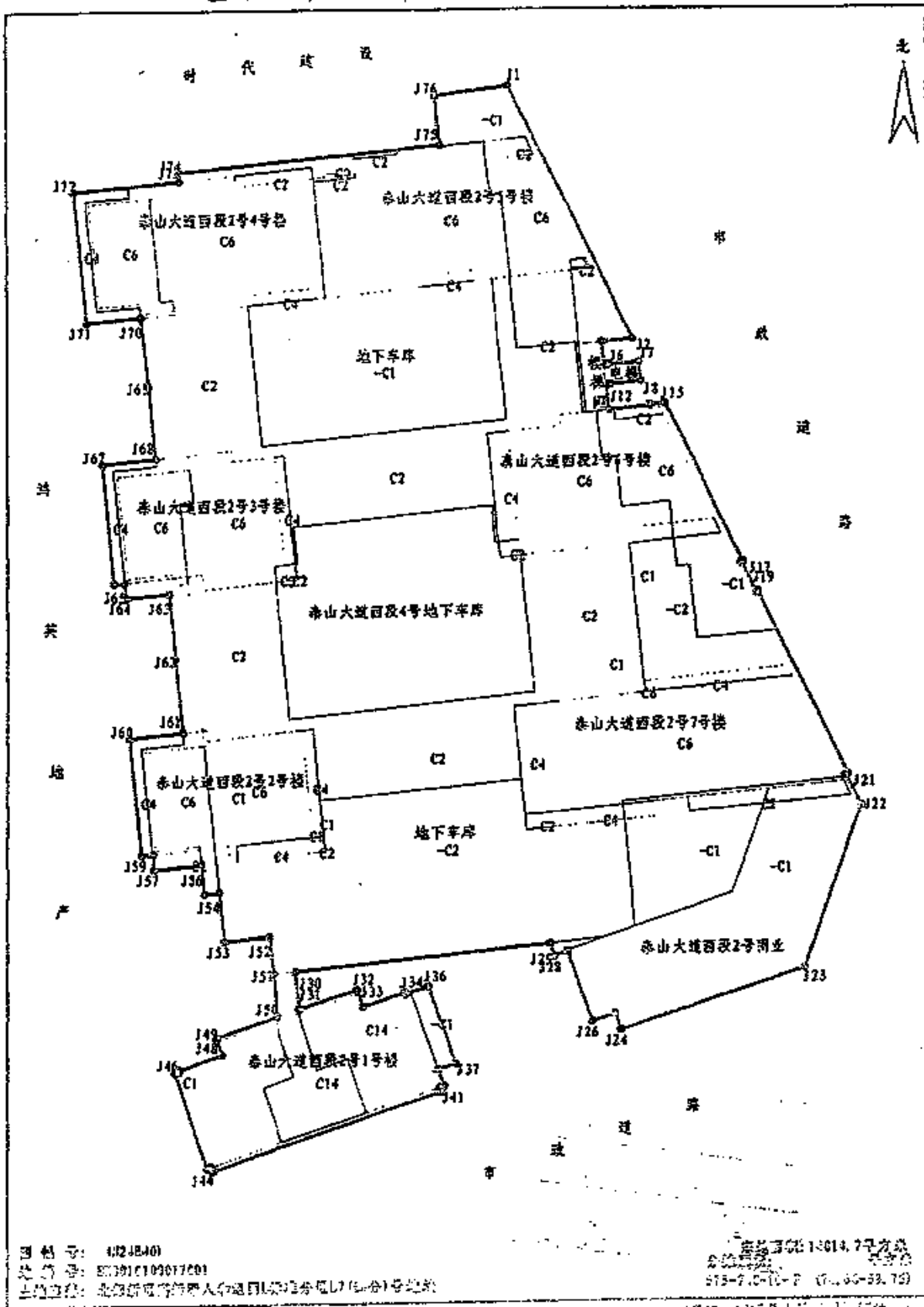


自墙 共墙 借墙

单位: 重庆市平正房地产测量事务所

设计: 王... 制图: 李... 审核: 张...

重庆市国有土地使用证附图



图例号: 1024840

地籍号: 503010103017201

土地用途: 北碚新区的自然人自建房屋(住宅)用地

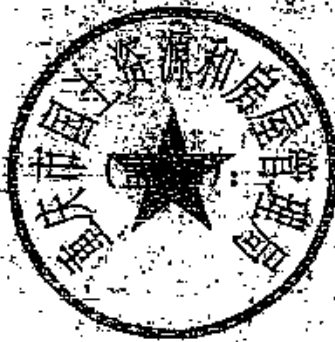
宗地编号: 10014.7号宗地

515-710-10-7 (71.65-82.75)

— 15 — 房地证 2013 字第 14102 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	成缘		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段4号负2-274		
房地籍号	BX0010100017000110150100010032		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积	5.45m ²	楼层	名义层 负2 物理层 /
共有使用权面积		房屋建筑面积	34.03m ²
土地使用权终止日期	2050年08月03日	套内建筑面积	12.72m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201303270461016

填证单位:

登记日期:

2013



填证单位:

登记日期:

年 月 日

010
020
030
040
050
060
070
080
090
100
110
120
130
140
150
160
170
180
190
200

重庆市国土资源和房屋局

领有115房地证2014字第22223、21424、21425号、115房地证2013字第21216、21214、21212、21102、21103、21104、14105、14106、14107号重庆市房地产权证的房屋于2015年9月8日办理抵押登记。抵押权证号：108房地证（押）2015字第04108号



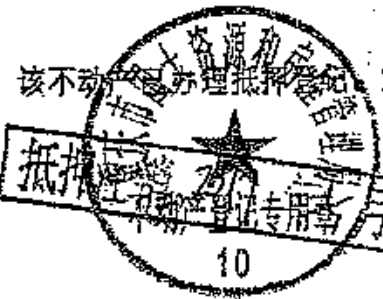
该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090470603 (映伦)



该不动产已办理抵押登记。业务编号：201608090470603 (映伦)



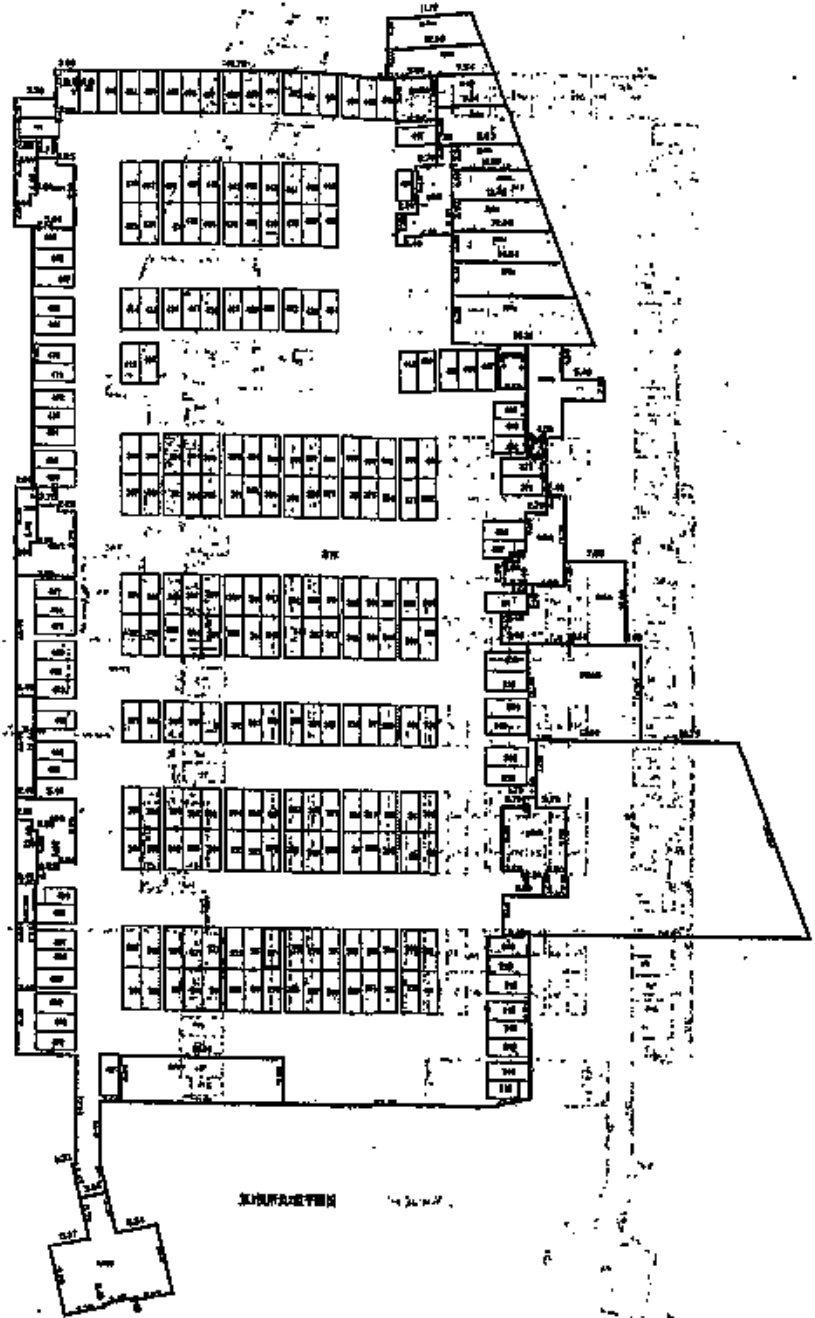
该不动产已办理抵押登记。业务编号：201612160470603 (映伦)



该不动产已办理抵押登记。业务编号：201703220470603 (映伦)

抵押 2017年5月5日

抵押注销 2017年5月11日



某1楼房屋平面图

比例 1: 长度单位: m 建筑面积: m^2

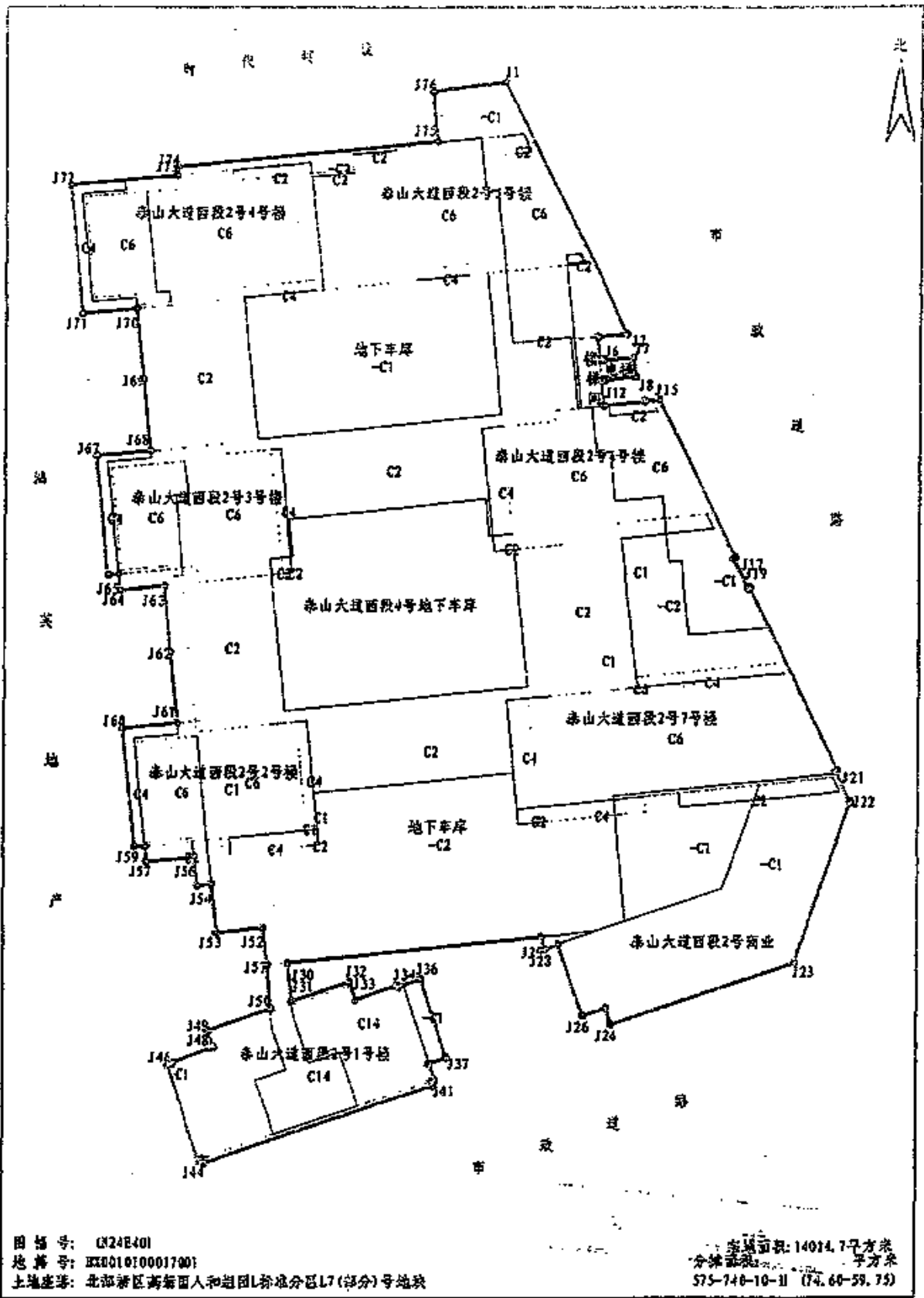


自墙 共墙 借墙

测绘单位: 重庆市平正房地产测量事务所

制图: 谢文

重庆市土地房屋产权登记簿



图号: G24E401
 地籍号: BX0010100017001
 土地座落: 北部新区高新园人和组团L标分区L7(部分)号地块

宗地面积: 14014.7平方米
 分摊面积: 平方米
 575-748-10-11 (74.60-59.75)

作业人员: 王琦

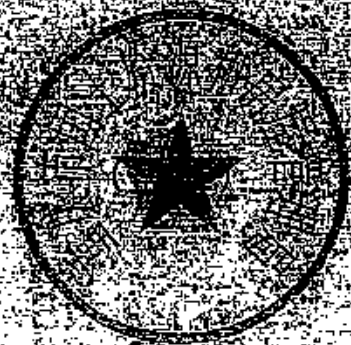
比例尺: 1:900

重庆市北部新区土地房屋登记站 制

地 址 2009 号 22559

《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地管理条例》等规定，为保障房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	周俊		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	渝中区青年路38号10-11#		
房地籍号	YZ4-3-10		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	其他商服用地	房屋用途	非住宅
土地使用权面积	4.65 m ²	楼层	10 物理层 14
共有使用权面积	8469.80 m ²	房屋建筑面积	88.76 m ²
土地使用权终止日期	2040-8-22	套内建筑面积	62.37 m ²
房屋共有或共用部位及设施			

填证单位: **重庆市土地房屋权属登记 专用章**
 登记日期: **重庆市渝中区国土资源管理分局**
 500203079347

二〇〇年 十月 廿四

填证单位: **重庆市土地房屋权属登记 专用章**
 登记日期: **重庆市土地房屋权属登记中心**
 500910029664

二〇〇年 十月 廿四

记 事

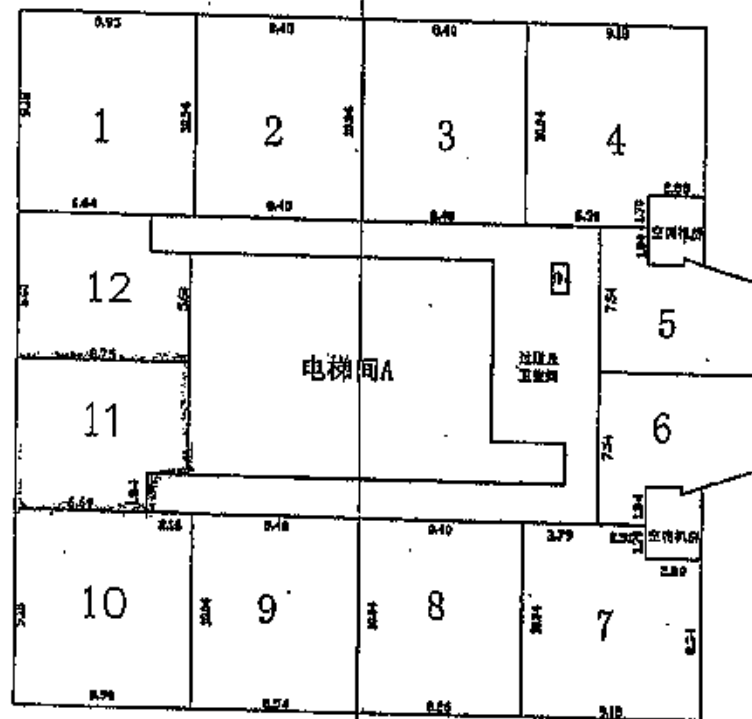
抵 押 情 况 记 载

抵押权人	抵押位置	抵押面积 (M ²)	抵押合同号	权利价值	注册日期
重庆融安担保有限公司	土地房屋抵押登记	10110181	20110181	1007800000	2011.7.24 注销专用章 周剑
重庆融安担保有限公司	土地房屋抵押登记	10130718	1010110		
重庆融安担保有限公司	土地房屋抵押登记	101100729	1010171		注销专用章 蒋新
重庆文化产业融资担保有限公司	土地房屋抵押登记	10150948	1010110		注销专用章 蒋新
重庆文化产业融资担保有限公司	土地房屋抵押登记				注销专用章 蒋新
重庆文化产业融资担保有限公司	土地房屋抵押登记				注销专用章 王洋
重庆文化产业融资担保有限公司	土地房屋抵押登记	1010727			注销专用章 王洋
	该房已作抵押登记1	201703021010085			顺位抵押
	该房已作抵押登记6	最高额抵押设定			顺位抵押
	201708041010110				顺位抵押

附

图

图



第A幢第10层平面图

比例: 1:300 长度单位:

m 建筑面积

m² 自墙 —— 共墙 - - - 借墙 - - -

重庆市房屋勘测院

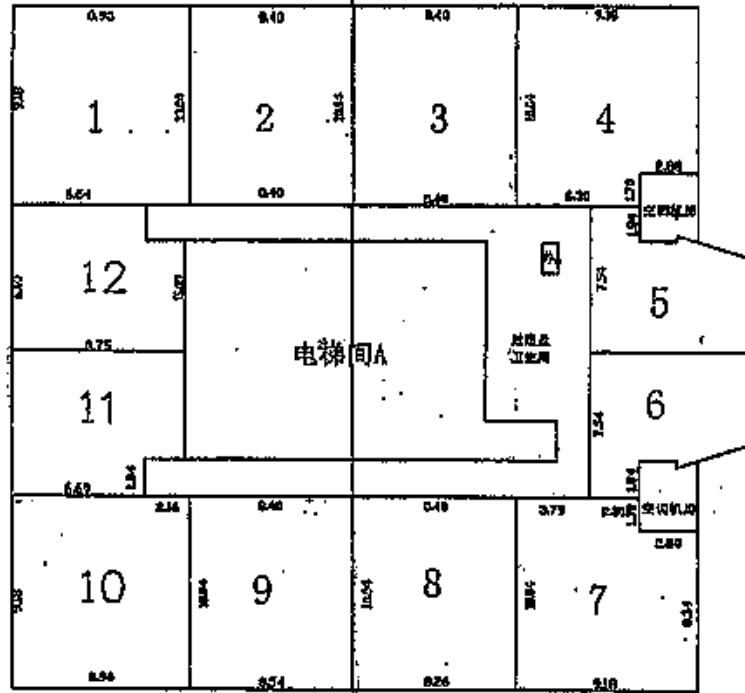
勘丈: 许俊

制图: 涂忠

测量

附

图



第A幢第10层平面图

比例 1:300 长度单位:

m 建筑面积

m²

自墙 —— 共墙 - - - 借墙

测量单位 重庆市房屋勘测院

勘丈: 张限

制图: 涂远