

# 房地产估价报告

估价报告编号：重庆汇丰[2020]字第 57137 号

估价项目名称：重庆市大足区人民法院受理的重庆千迪商贸中心申请执行重庆大裕和房地产有限责任公司公证债权文书一案涉及的位于重庆市大足区龙水镇市场路 266 号（融俊城）共计二十三套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

估 价 师	：	彭 志	5020060039
		卢 蓉	5020070016
		李 聪	5020180017

估价报告出具日期：2020 年 8 月 20 日

标：500 万元



关注微信公众号：lgongpw  
进入菜单：微信公评-报告防伪查询  
报告防伪码：2020095380



扫描全能王 创建

# 致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

受贵院委托，我公司对本次评估涉及的估价对象市场价值进行了估算，现将基本事项及结果反映如下：

## 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

位于重庆市大足区龙水镇市场路 266 号（融俊城）共计二十三套，建筑面积共计 2462.3 m<sup>2</sup>及分摊相应土地使用权面积的住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 三、价值时点

2020 年 8 月 18 日

## 四、价值类型

市场价值

## 五、估价方法

假设开发法

## 六、估价结果

我们按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，在合理的假设下，



根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在2020年8月18日的评估结果如下：

估价对象	权利人	坐落	房号	土地使用 权类型	房屋 结构	土地 用途	房屋 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	评估总价 (万元)
1	重庆大 裕和房 地产有 限责任 公司	大足 区龙 水镇 市场 路226 号	1-18-3	出让	钢筋 混凝 土结 构	城镇 混合 住宅 用地	成套 住宅	109.34	3300	36.08
2			1-18-4					113.86	3300	37.57
3			1-18-5					113.86	3300	37.57
4			1-24-4					113.86	3300	37.57
5			3-1-4					113.1	3300	37.32
6			3-4-3					112.57	3300	37.15
7			3-5-3					112.57	3300	37.15
8			3-7-3					112.57	3300	37.15
9			3-14-3					112.57	3300	37.15
10			3-16-5					113.1	3300	37.32
11			3-18-2					85.13	3400	28.94
12			3-18-6					124.89	3300	41.21
13			3-20-5					113.1	3300	37.32
14			3-21-3					112.57	3300	37.15
15			3-23-2					85.13	3400	28.94
16			3-23-3					112.57	3300	37.15
17			3-24-3					112.57	3300	37.15
18			3-24-6					124.89	3300	41.21
19			3-25-2					85.13	3400	28.94
20			3-30-2					85.13	3400	28.94
21			3-31-1					97.93	3300	32.32
22			3-32-1					97.93	3300	32.32
23			3-33-1					97.93	3300	32.32
合 计								2462.3	---	815.94

28.0929万元

28.0929万元

28.0929万  
元

28.0929万  
元

837

评估总价：815.94万元

总价大写：人民币捌佰壹拾伍万玖仟肆佰元整

七、相关告知



扫描全能王 创建

1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第 0944688 号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的所有地理位置等信息的准确无误。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注“假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《结果报告》，

如使用过程中有任何疑问，请致电客服专线 4008-651-833 核实。

特致此函

法定代表人



重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



扫描全能王 创建

# 目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15



# 估价师声明

我们郑重声明：

1、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定条件的限制。

3、估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，也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、估价师是按照《资产评估法》等法律法规及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，并对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；但受限于执业范围及执业能力，我们仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责，不对估价对象的法律权属发表意见和提供保证，也不对由此造成的估价结论失实而引致的损失承担责任。

6、我们对估价对象进行了实地查勘，并已通过汇丰不动产智能评估系统-易勘系统对估价对象的位置进行现场定位。

7、评估过程中除参与本次评估的评估人员外，没有其他单位和个人等方面的专家对估价报告提供专业帮助。



公评网



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设

### (一) 一般假设

1、我们对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

### (二) 未定事项假设

1、委托人提供的估价对象《重庆市商品房预售（预租）许可证》未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为2015年，本次假设估价对象房屋建成年份以实际调查为准。

2、估价对象尚未办理相关产权证，本次评估假设估价对象为正常办理取得相关产权证。

### (三) 背离事实假设

委托人提供查封的相关资料显示，估价对象已查封、有拖欠工程款项情况。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，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第5.4.2条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿



公评网



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



权，故不考虑估价对象被查封、有拖欠工程款项情况及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，本次评估假设估价对象无担保物权及其他优先受偿权利限制。

#### (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

1、本次估价对象建筑面积是以《重庆市房产面积测算报告书（预售）》复印件为准，最终的建筑面积应以有关房产管理部门核定为准，若最终建筑面积有变化，估价结果应做相应的调整。

2、本次估价对象共 23 套房屋，为《房地产权证》（210 房地证 2011 字第 003618 号）土地上的部分建筑物，具体分摊土地使用权面积不详，本次评估包含估价对象应分摊的土地使用权面积。

3、估价委托人未提供《房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《重庆市商品房预售（预租）许可证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《重庆市房产面积测算报告书（预售）》原件供估价人员核查，本次估价假设估价委托人提供的《房地产权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《重庆市商品房预售（预租）许可证》、《国有建设用地使用权出让合同》、《重庆市房产面积测算报告书（预售）》复印件与原件一致。

## 二、限制条件

1、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、估价报告所得出的估价结果是在指定价值时点的价值或价格，在



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员





使用估价报告书时只能以该指定价值时点的评估价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

3、本报告中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含由估价委托人确认的建筑物、土地及附属配套设施），不包含动产。

4、本估价报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算），本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。若在估价报告使用期限内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响，须重新估价。

5、估价报告中所涉及的超出估价师专业范围之外的各种其他专业问题，我们未作任何结论或说明。

6、估价报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

7、未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用估价报告中的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

9、本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的解释权。

### 三、特别事项说明

1、本次估价过程中，我们根据委托方提供的有关文件、证明和资料对委托方指认标的进行了一般性复核，在无理由怀疑其合法性、真实性、



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资料及相关信息合法、真实、准确。委托方应对其提供资料和指认对象的真实性、准确性、完整性负责，提醒报告使用者注意。  
*可至法院核办，任其选择*

2、估价人员现场勘查，至价值时点，估价对象 1-23 所在建筑物已全部完工，但尚未通过竣工验收备案，室内水、电、气、闭路通讯、消防设施已全部铺设完毕，外部绿化及环境工程已完工。小区已有部分业主入住。本次估价已扣除竣工验收等相关费用，提请报告使用者予以注意。

3、本次估价对象建筑面积是以《重庆市房产面积测算报告书（预售）》复印件为准，最终的建筑面积应以有关房产管理部门核定为准，若最终建筑面积有变化，估价结果应做相应的调整，提请报告使用者予以注意。

4、本次估价对象共 23 套房屋，为《房地产权证》（210 房地证 2011 字第 003618 号）土地上的部分建筑物，具体分摊土地使用权面积不详，本次评估包含估价对象应分摊的土地使用权面积。提请报告使用者予以注意。

5、本次评估估价对象价值以估价对象被迫转让开发为前提。提请报告使用者予以注意。

6、报告中估价结果未包含房地产转让、拍卖等所需相关税费及费用，提请报告使用者予以关注。

7、估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

（本页以下空白）



公评网



四维锁定，标的物真实无误  
 大数据支撑，价值合理比对  
 贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网

客服热线：400-8650-833

<http://www.17gp.com>

Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市大足区人民法院

联系人：胡世友

联系电话：13617610509

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#

法定代表人：刘小娟

备案证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2020）1-001号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：63106610/20/30/40/50/60/70/80/90

## 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）估价范围

位于重庆市大足区龙水镇市场路266号（融俊城）共计二十三套，



公评网



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



建筑面积共计 2462.3 m<sup>2</sup>及分摊相应土地使用权面积的住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。（明细如下）

估价对象	权利人	坐落	房号	土地使用权类型	房屋结构	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	重庆大裕和 房地产有限 责任公司	大足区龙 水镇市场 路 226 号	1-18-3	出让	钢筋 混凝 土结 构	城镇 混合 住宅 用地	成套住宅	109.34
2			1-18-4					113.86
3			1-18-5					113.86
4			1-24-4					113.86
5			3-1-4					113.1
6			3-4-3					112.57
7			3-5-3					112.57
8			3-7-3					112.57
9			3-14-3					112.57
10			3-16-5					113.1
11			3-18-2					85.13
12			3-18-6					124.89
13			3-20-5					113.1
14			3-21-3					112.57
15			3-23-2					85.13
16			3-23-3					112.57
17			3-24-3					112.57
18			3-24-6					124.89
19			3-25-2					85.13
20			3-30-2					85.13
21			3-31-1					97.93
22			3-32-1					97.93
23			3-33-1					97.93
合 计								2462.3

## (二) 估价对象土地实物状况

估价对象	1-23
坐落	大足区龙水镇市场路 226 号（融俊城）
证载土地使用权类型	出让



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



证载土地用途	城镇混合住宅用地
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	11580
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	21354
土地使用权终止日期	2082年02月27日
土地开发程度	红线外“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整），红线内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整）
四至	西临五金路，北、东临龙兴街，南其他用地

### (三) 估价对象建筑物实物状况

估价对象	1-23	
坐落	大足区龙水镇市场路226号	
楼盘名称	融俊城	
房屋用途	住宅	
建筑结构	钢筋混凝土结构	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	共计2462.3	
外墙	涂料	
设施设备	室内水、电、气等住宅配套设施设备完善	
电梯数量 (条)	2	
楼梯数量 (条)	2	
使用现状	空置	
户型	估价对象11、15、19-20为2室2厅1厨1卫； 估价对象1-10、13-14、16-17为3室2厅1厨2卫； 估价对象21-23为3室2厅1厨1卫； 估价对象12、18为4室2厅1厨2卫。	
楼层情况	地上总楼层 (层)	估价对象1-4地上27层（第1-2层为非住宅用房，其余均为住宅用房）； 估价对象5-23地上34层（均为住宅用房）。
	地下总楼层 (层)	1
	评估楼层	第1、4、5、7、14、16、18、20、21、23-25、30-33层
装修情况	室内均为清水	

### (四) 估价对象权益状况

#### 1、权属状况



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



估价对象未竣工验收，委托人未提供估价对象权属证明资料。根据委托人提供的土地权利证书显示，估价对象土地使用权权利人为重庆大裕和房地产有限责任公司，证书号为 210 房地证 2011 字第 003618 号。

## 2、他项权利状况

### (1) 抵押状况：

根据委托人提供的资料及介绍，估价对象在价值时点未设定抵押。

### (2) 租赁状况：

根据委托人介绍，估价对象在价值时点未出租。

### (3) 其他状况：

根据委托人提供的资料及介绍，结合估价专业人员现场查勘调查了解的情况，估价对象已查封，权属明确，无拖欠税费等限制权利情况。

## (五) 估价对象区位状况

位置条件	估价对象位于大足区龙水镇市场路 226 号，临近雅美佳湿地公园，区域位置条件较好。
交通条件	估价对象距老菜市公交站约 200 米，有大足 301、大足 306 等公交车经过及停靠；距大足龙水汽车站约 1 公里，距大足南站约 16 公里，交通便捷度较好。
环境条件	估价对象周边有街心花园、中央龙庭等住宅小区；有双桥经济技术开发区人民医院等医院；有龙水实验中学、大足第一中学校等学校；区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施完善。

## 五、价值时点

估价委托人在《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝足法委评字第 172 号）中明确评估基准日为实际现场勘查为准，我公司专业人员与法院工作人员、申请方及被申请人于 2020 年 8 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，故本次估价时点确定为 2020 年 8 月 18 日。



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



扫描全能王 创建

## 六、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。

## 七、估价原则

本次估价中估价人员遵循以下估价原则：

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：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。

## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国合同法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



- 5、《中华人民共和国土地管理法》
- 6、《司法鉴定程序通则》
- 7、《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》（最高人民法院法释[2009]16号）
- 8、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）》的通知（渝高法[2012]1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、《最高人民法院关于法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）
- 11、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）】

## （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）估价委托人及权利人提供的资料

- 1、《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝足法委评字第172号）原件
- 2、《房地产权证》复印件
- 3、《建设工程规划许可证》复印件
- 4、《建设工程施工许可证》复印件
- 5、《重庆市商品房预售（预租）许可证》复印件
- 6、《国有建设用地使用权出让合同》复印件
- 7、《重庆市房产面积测算报告书（预售）》复印件

## （四）房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的资料



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员





- 1、调查估价对象周边房地产市场所取得的资料
- 2、收集的相关估价资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料

## 九、估价方法

### (一) 评估方法选用

求取房地产价值的方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。在实地查勘、市场调查、认真分析之后，决定采用假设开发法。

### (二) 评估方法的原理

假设开发法基本原理：根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

我们按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，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在 2020 年 8 月 18 日的评估结果如下：

估价对象	权利人	坐落	房号	土地使用权类型	房屋结构	土地用途	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元)	评估总价 (万元)
1	重庆大裕和房地产有限责任公司	大足区龙水镇市场路 226 号	1-18-3	出让	钢筋混凝土结构	城镇混合住宅用地	成套住宅	109.34	3300	36.08
2			1-18-4					113.86	3300	37.57
3			1-18-5					113.86	3300	37.57
4			1-24-4					113.86	3300	37.57
5			3-1-4					113.1	3300	37.32
6			3-4-3					112.57	3300	37.15
7			3-5-3					112.57	3300	37.15



四维锁定，标的物真实无误  
 大数据支撑，价值合理比对  
 贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
 客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
 Email:hifo@hifogroup.com

**随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员**





8		3-7-3	112.57	3300	37.15
9		3-14-3	112.57	3300	37.15
10		3-16-5	113.1	3300	37.32
11		3-18-2	85.13	3400	28.94
12		3-18-6	124.89	3300	41.21
13		3-20-5	113.1	3300	37.32
14		3-21-3	112.57	3300	37.15
15		3-23-2	85.13	3400	28.94
16		3-23-3	112.57	3300	37.15
17		3-24-3	112.57	3300	37.15
18		3-24-6	124.89	3300	41.21
19		3-25-2	85.13	3400	28.94
20		3-30-2	85.13	3400	28.94
21		3-31-1	97.93	3300	32.32
22		3-32-1	97.93	3300	32.32
23		3-33-1	97.93	3300	32.32
合 计			2462.3	---	815.94

评估总价：**815.94 万元**

总价大写：人民币捌佰壹拾伍万玖仟肆佰元整

### 十一、估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039		2020年8月20日
卢蓉	5020070016		2020年8月20日
李聪	5020180017		2020年8月20日



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



## 十二、实地查勘期

2020年8月18日

## 十三、估价作业期

2020年8月10日至2020年8月20日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2020年8月20日



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



# 附件

- 1、《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝足法委评字第 172 号）复印件
- 2、《房地产权证》复印件
- 3、《重庆市商品房预售（预租）许可证》复印件
- 4、《建设工程规划许可证》复印件
- 5、《建设工程施工许可证》复印件
- 6、《国有建设用地使用权出让合同》复印件
- 7、《重庆市房产面积测算报告书（预售）》复印件
- 8、估价对象位置示意图
- 9、估价对象部分照片
- 10、受托单位《营业执照》复印件
- 11、受托单位《房地产估价机构备案证书》复印件
- 12、估价师《房地产估价师注册证书》复印件



四维锁定，标的物真实无误  
大数据支撑，价值合理比对  
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网  
客服热线：400-8650-833  
<http://www.17gp.com>  
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



# 重庆市大足区人民法院

## 司法评估委托书 202008120030

(2020)渝足法委评字第172号

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司：

我院受理申请人重庆千迪商贸中心申请执行被执行人重庆大裕和房地产有限责任公司公证债权文书一案，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对重庆大裕和房地产有限责任公司所有的位于重庆市大足区龙水镇市场路226号融俊城1-18-3、1-18-4、1-18-5、1-19-2、3-1-4、3-4-3、3-5-3、3-7-3、3-14-3、3-16-5、3-18-2、3-18-6、3-20-5、3-21-3、3-23-2、3-23-3、3-24-3、3-24-6、3-25-2、3-20-2、3-31-1、3-32-1、3-33-1号共计23处房产（详见复印件资料）进行司法评估。标的物权属状况：房屋产权证照资料；标的物权利瑕疵及评估基准日以实际现场勘查为准。

请贵公司在收到司法评估委托书或网络信息后3日内，联系申请人预交评估费（如果申请人无正当理由拒绝或者拖延预交评估费，及时联系司法技术部门周晓东或者承办法官进行协调，若协调不成按撤回评估处理）；收到预交评估费后3日内，请公司联系承办法官、申请人、被执行人并委派具有专业知识和资格的人员进行勘查现场，现场勘查后7日内出具司法鉴定

- 1 -



扫描全能王 创建

意见书(4份)电子文档(发至执行法官处)及上传网络评估信息。如在评估期限内不能完成评估报告,应当于期限届满前5日内,向本院书面说明正当理由并申请延期。所需资料由本院提交,需补充相关材料的应及时通知本院,由本院通知负举证责任的当事人补齐。司法鉴定意见书快递寄予司法技术部门周晓东。

司法技术部门督办人:周晓东 联系电话:13500302009

联系传真:64386555

联系地址:重庆市大足区棠香街道办事处北环二路东段151号

执行部门承办人:胡世友

联系电话:13617610509

电子邮箱:438989807@QQ.COM

申请执行人:重庆千迪商贸中心

联系电话:15213332171

蓝

被执行人:重庆大裕和房地产有限责任公司

联系电话:15310950199

注:查看现场请联系执行法官。

委托单位:重庆市大足区人民法院

二〇二〇年八月十日



- 2 -



扫描全能王 创建

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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号： 2325021674



容积率4.0, 计价建筑面积是320平方米

王立奇  
2012.12.25

王立奇  
2013.7.17

城宗房地产已于2012年12月18日  
设立并登记, 作为大足县恒源建设材料有限公司  
注册资金 700.0 万元 币种 人民币  
2012.12.18  
大足县恒源建设材料有限公司  
大足县恒源建设材料有限公司  
2013.7.17

权利人	组织机构代码证: 500225-332118-1	
证件名称或号码	大足县龙水镇星光社区3组(重庆大裕和房地产开发有限公司 二号地史)	
坐落	023-10-110	
房地籍号	出让	
土地使用权类型	城镇混合住宅用地	
土地用途	11580m <sup>2</sup>	房屋结构
土地使用面积	31354m <sup>2</sup>	房屋用途
共有使用权面积	2082年02月27日	楼层
土地使用权终止日期		房屋建筑面积
房屋共有或共用部位及设施		套内建筑面积

大足县国土资源局房屋管  
理局

填证单位:  
登记日期:

填证单位:  
登记日期:  
2013 年 8 月 29 日



扫描全能王 创建



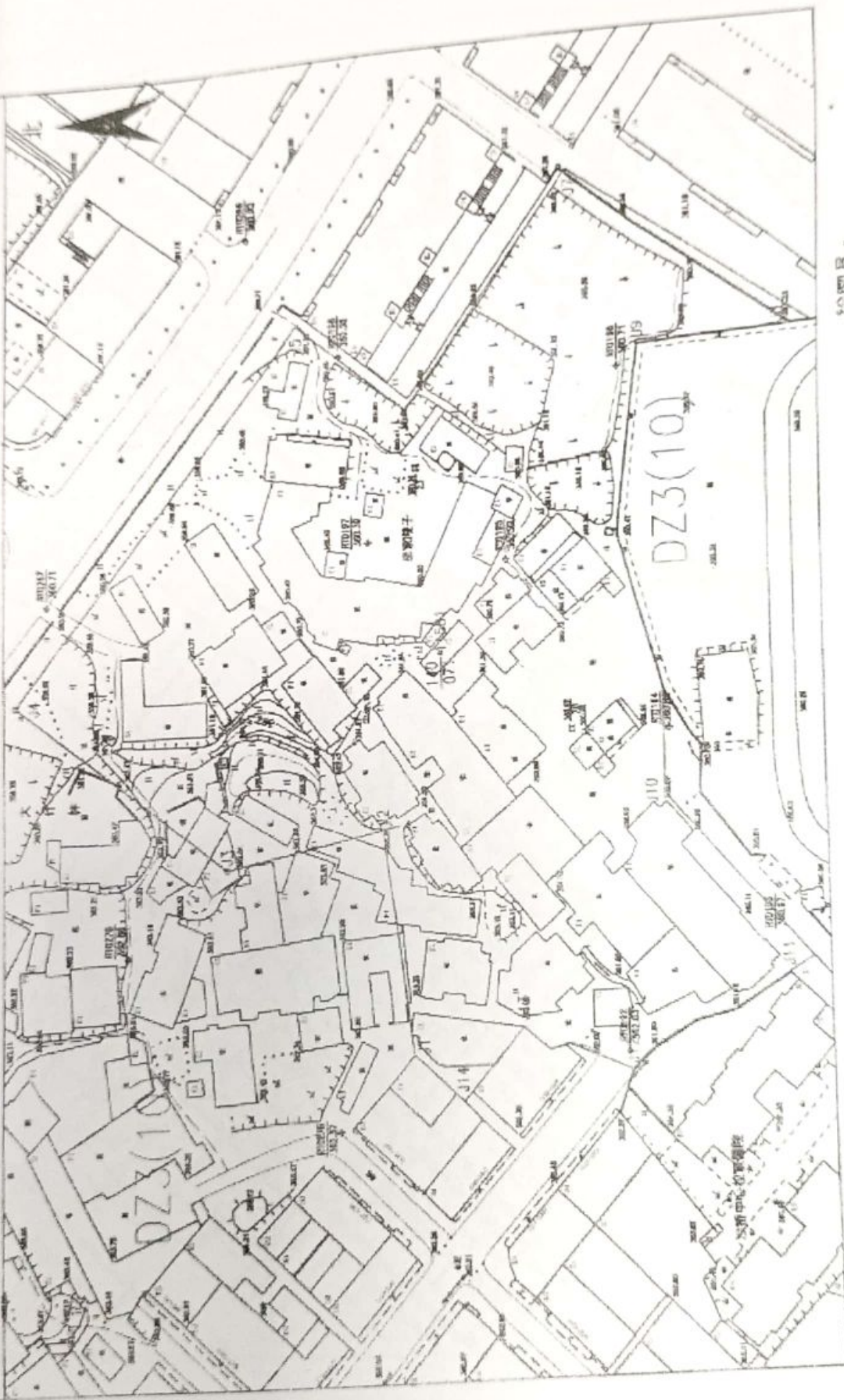
宗地图

单位: m, m<sup>2</sup>

宗地编号: DZ3-10-140

地籍图号: 3272.00-509.00

权利人: 重庆大裕和房地产开发有限公司



绘图员:  
审核员:

1:1000

绘图日期: 2011年8月22日

审核日期:



扫描全能王 创建

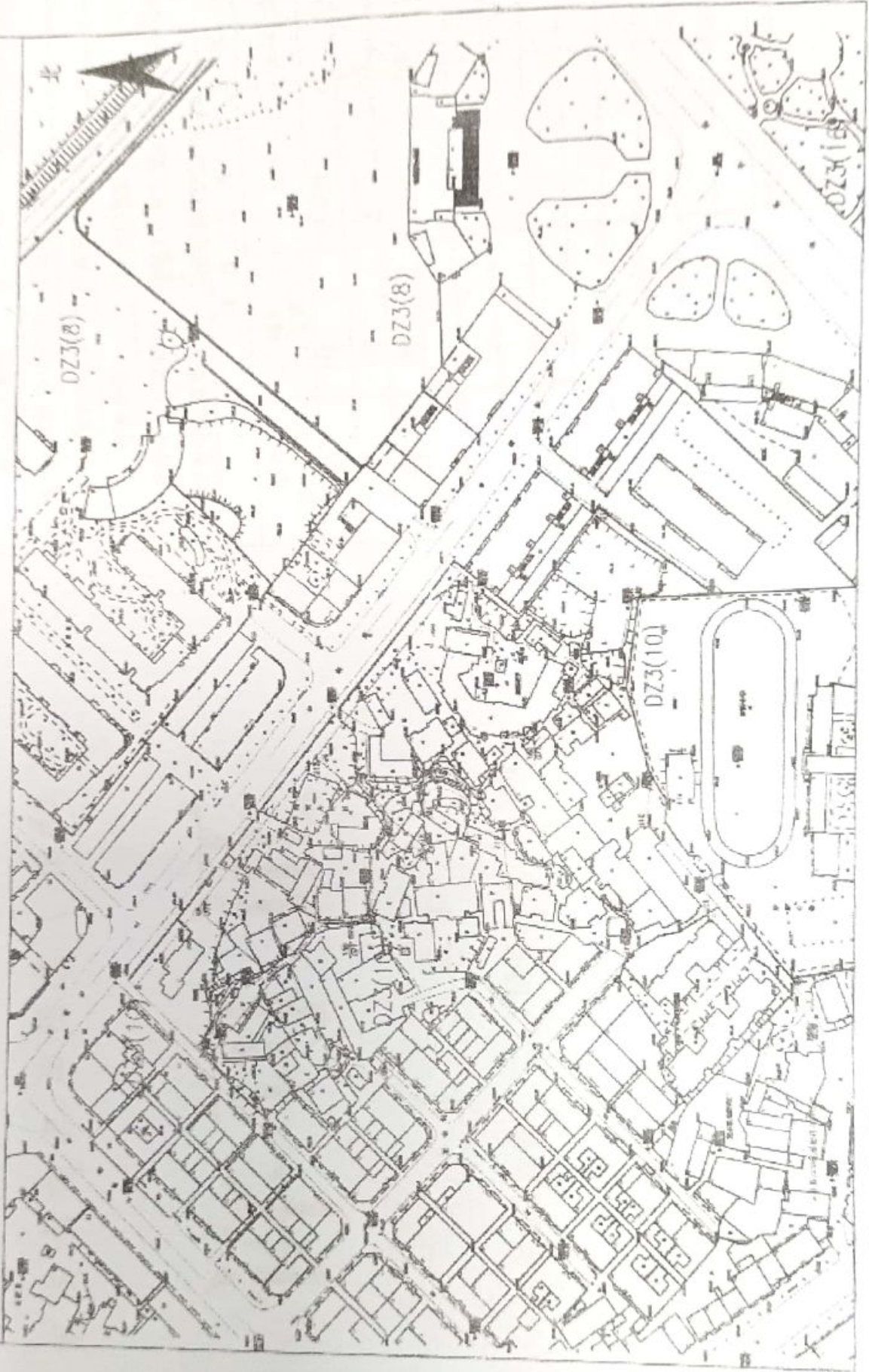
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: DZ3-10-138、139、140

地籍图号: 3272.00-509.00

权利人: 重庆太裕和房地产开发有限公司



绘图期: 2011年8月22日

审核日期:

1:2000

绘图员:

审核员:



扫描全能王 创建

# 重庆市商品房预售（预租）

# 许可证

（正本）

大足区国土房管（2014）预字第（30）号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售（预租），特发此证。

重庆市大足区国土资源和房屋管理局

售房企业名称		重庆大裕和房地产有限责任公司			
联建单位名称		/			
规划批准的项目名称		大裕和·融御城			
项目对外销售名称（推广名）		大裕和·融御城			
房屋坐落		大足区龙水镇市场路228号			
预售资金监管银行		中国工商银行股份有限公司大足支行			
预售资金监管账号		3100096119200098736			
预售（预租）房屋状况					
幢号 (规划编号)	幢数 (公安编号)	层数	套数	建筑面积 (㎡)	用途
1幢	1幢	3至27层	147	16815.01	住宅
1幢	1幢	1至2层	25	3241.95	非住宅
3幢	3幢	1至34层	203	21890.55	住宅

附记：1. 幢号（公安编号），是指公安机关编制与规划对应的门牌楼号。



扫描全能王 创建

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

鄂规建证足建[2012]85号

建字第

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

白 财



建设单位(个人)	武汉大裕和房地产有限责任公司
建设项目名称	大裕和·融悦里
建设位置	龙水
建设规模	97620.2 m <sup>2</sup>
附图及附件名称	施工图

## 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随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)要  
交查验。
- 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。



扫描全能王 创建

# 建设工程规划许可证附页

重规建证足规字[2012]85号

大重庆大裕和房地产有限责任公司:

我局根据《重庆市城乡规划条例》、《重庆市城市规划管理技术规定》,经研究,同意你位(个人)对大裕和·融俊城工程按下列许可的工程项目内容及对应的图说进行建设,并请严格遵守应遵事项:

栋号	楼层	楼层建筑面	居住面积	公建面积	工业面积	车库面积	其它面积	层高	停车位	配套设施	备注
1	-1	2035.91				2035.91		6.0			
	1	1812.68	187.56	1502.24				4.2			
	2	1816.1	37.56	1778.54				5.4			
	3-26	15384	15384					2.9			
	27	326.22	326.22					2.9			
	屋顶	53.86	83.86					4.8			
		-1	2429.54				2429.54		6.0		
1		1920.47	179.26	1441.57				4.2			
2		1923.83	37.56	1886.27				5.4			
3-26		15384	15384					2.9			
屋顶		53.86	53.86					4.8			
		-1	1283.98				1283.98		6.0		
	1	621.26	577.94					2.9			
	2-34	21269.82	21269.82					2.9			
	屋顶	51.78	51.78					4.8			
		-1	1314.31				1314.31		6.0		
1		491.08	491.08					3.0			
2-7		2798.88	2798.88					3.0			
8		449.92	449.92					3.0			
屋顶		53.66	53.66					4.8			
		-1	1629.24				1629.24		6.0		
	1	546.16	495.88					2.9			
	2-34	18200.82	18200.82					2.9			
	屋顶	49.34	49.34					4.8			
	儿园	1	619.62		619.62				3.6		
2		605.65		605.65				3.6			
3		605.65		605.65				4.2			
屋顶		49.35		49.35				3.0			
下车库		-1	3839.21				3839.21	6.0			



二〇一二年十月十九日



扫描全能王 创建

No: 0011789

中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号 5030228201401070101

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



日期

建设单位	重庆大都会房地产开发有限公司		
工程名称	大都会·御悦城二期工程		
建设地址	大都会龙水镇龙水社区三组		
建设规模	约 10 万平方米	合同价款	约 1 亿元
设计单位	北京世纪千禧国际工程设计有限公司		
监理单位	重庆华翔工程监理(集团)有限公司		
合同开工日期	2014年 1 月 1 日	合同竣工日期	2014年 12 月 31 日
备注	项目负责人: 王德林		

注意事项:

- 一、本证有效期为一年,逾期自动失效。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设单位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开工建设,逾期自动失效。
- 五、凡未取得本证擅自施工的,属违法建设,将依法予以处罚。



扫描全能王 创建



估价对象坐落：重庆市永川区吉安镇吉安大道 171、173 号（贵帮·吉苑新城）  
 制图：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



# 估价对象 1-23 及周边环境现状图片



估价对象楼栋外观



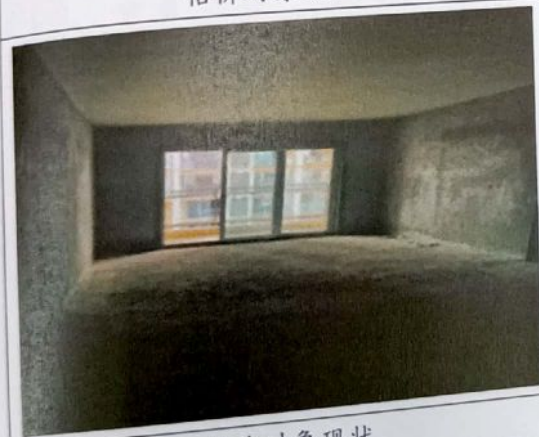
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象视野朝向



估价对象小区环境



估价对象周边环境

坐落：重庆市永川区吉安镇吉安大道 171、173 号（贵帮·吉苑新城）  
制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



扫描全能王 创建





# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91500103203315483T

名称 重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 重庆市渝中区青年路38号30-8#  
 法定代表人 刘小娟  
 注册资本 壹仟万元整  
 成立日期 2000年05月16日  
 营业期限 2000年05月16日至永久  
 经营范围 房地产估价(一级)(按中华人民共和国房地产估价机构资质证书核定范围及有效期限经营); 综合评估B级: 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务(按评估机构执业资格证书核定范围从事经营); 全国范围内从事土地评估业务(按土地评估中介机构注册证书核定有效期限从事经营); 司法鉴定(按司法鉴定许可证核定业务范围从事经营)。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关  
2018



提示: 每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告并公示; 股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)进行公示。

副本号: 3-1

<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

企业信用信息公示系统网址:



扫描全能王 创建

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

机构名称:

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

刘小娟

住所:

重庆市渝中区青年路38号30-8#

统一社会信用代码:

91500103203315488J

备案等级:

一级

证书编号:

渝房评备字(2020)1-001号

有效期:

2020年1月22日至2023年1月21日



发证机关(公章) 2020年1月21日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153981

姓名 / Full name

彭志

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511204197410282354

注册号 / Registration No.

5020060039

执业机构 / Employer

重庆汇丰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00181485

姓名 / Full name

卢蓉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510216196312150446

注册号 / Registration No.

5020070016

执业机构 / Employer

重庆汇丰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-12

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00158247

姓名 / Full name

李聪

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

500382198911277998

注册号 / Registration No.

5020180017

执业机构 / Employer

重庆汇丰房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建