

# 房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2021）第 401 号

估价项目名称：重庆市巴南区人民法院因案件审理涉及位于九龙坡区中梁山华岩南村 16 号附 1 号的 113 个地下停车位市场价值估价报告

估价委托人：重庆市巴南区人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：林启海（注册号：5020070031）

王楠（注册号：5020170026）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 30 日



## 致估价委托人函

重庆市巴南区人民法院：

受贵法院委托，本着独立、客观、公正的工作原则，对产权属于重庆一帆房地产开发有限公司，位于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号的113个地下停车位进行了市场价值估价。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》（（2021）渝巴法委评字第49号），本次估价目的是因重庆市巴南区人民法院受理“重庆市巴南区兴农融资担保有限责任公司与重庆市綦江区鸿利煤炭运输处、张志文、张德光、重庆一帆房地产开发有限公司等买卖合同纠纷一案”需要，对产权属于重庆一帆房地产开发有限公司，位于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号的113个地下停车位市场价值进行估价，为重庆市巴南区人民法院案件审理提供价格参考。

二、估价对象：本次估价对象是位于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号的113个地下停车位。根据重庆市巴南区人民法院提供的评估清单显示，估价对象建筑总面积共计3810.41平方米，权利人为重庆一帆房地产开发有限公司。估价对象详见《估价结果汇总表》。

三、价值时点：2021年6月21日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

评估建筑面积：3810.41平方米（共计113个车位）

评估总价：699.7万元

人民币大写金额：陆佰玖拾玖万柒仟元整



详见《估价结果明细表》。

## 估价结果明细表

权利人:重庆一帆房地产开发有限公司

序号	房屋坐落	证载用途	房屋结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(万元/个)	评估总价(万元)	备注
1	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-1	停车用房	钢筋混凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
2	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-8	停车用房	钢筋混凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
3	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-17	停车用房	钢筋混凝土	32.38	10.56	6.2	6.2	
4	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-19	停车用房	钢筋混凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
5	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-21	停车用房	钢筋混凝土	27.96	9.12	6.2	6.2	
6	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-22	停车用房	钢筋混凝土	29.13	9.5	6.2	6.2	
7	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-26	停车用房	钢筋混凝土	31.55	10.29	6.2	6.2	
8	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-27	停车用房	钢筋混凝土	33.05	10.78	6.2	6.2	
9	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-29	停车用房	钢筋混凝土	28.55	9.31	6.2	6.2	
10	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-30	停车用房	钢筋混凝土	35.97	11.73	6.2	6.2	
11	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-39	停车用房	钢筋混凝土	33.73	11	6.2	6.2	
12	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-40	停车用房	钢筋混凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
13	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-43	停车用房	钢筋混凝土	27.04	8.82	6.2	6.2	
14	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-44	停车用房	钢筋混凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
15	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-45	停车用房	钢筋混凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
16	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-46	停车用房	钢筋混凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
17	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-49	停车用房	钢筋混凝土	30.05	9.8	6.2	6.2	



18	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-50	停车 用房	钢筋混 凝土	30.05	9.8	6.2	6.2	
19	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-52	停车 用房	钢筋混 凝土	36.06	11.76	6.2	6.2	
20	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-54	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
21	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-55	停车 用房	钢筋混 凝土	36.06	11.76	6.2	6.2	
22	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-56	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
23	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-58	停车 用房	钢筋混 凝土	33.02	10.77	6.2	6.2	
24	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-60	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
25	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-61	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
26	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-63	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
27	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-64	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
28	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-65	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
29	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-66	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
30	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-67	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
31	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-68	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
32	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-69	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
33	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-70	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
34	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-71	停车 用房	钢筋混 凝土	30.66	10	6.2	6.2	
35	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-72	停车 用房	钢筋混 凝土	33.15	10.81	6.2	6.2	
36	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-74	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
37	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-75	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
38	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-76	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	



39	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-77	停车 用房	钢筋混 凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
40	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-78	停车 用房	钢筋混 凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
41	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-79	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
42	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-80	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
43	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-81	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
44	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-82	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
45	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-83	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
46	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-84	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
47	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-85	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
48	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-86	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
49	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-87	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
50	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-88	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
51	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-89	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
52	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-90	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
53	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-93	停车 用房	钢筋混 凝土	26.98	8.8	6.2	6.2	
54	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-94	停车 用房	钢筋混 凝土	29.68	9.68	6.2	6.2	
55	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-96	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
56	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-97	停车 用房	钢筋混 凝土	35.27	11.5	6.2	6.2	
57	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-100	停车 用房	钢筋混 凝土	33.15	10.81	6.2	6.2	
58	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-102	停车 用房	钢筋混 凝土	33.12	10.8	6.2	6.2	
59	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-103	停车 用房	钢筋混 凝土	33.12	10.8	6.2	6.2	



60	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-104	停车 用房	钢筋混 凝土	32.38	10.56	6.2	6.2	
61	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-105	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
62	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-107	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
63	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-109	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
64	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-112	停车 用房	钢筋混 凝土	30.36	9.9	6.2	6.2	
65	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-113	停车 用房	钢筋混 凝土	29.62	9.66	6.2	6.2	
66	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-114	停车 用房	钢筋混 凝土	31.03	10.12	6.2	6.2	
67	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-115	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
68	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-116	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
69	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-117	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
70	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-118	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
71	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-119	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
72	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-120	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
73	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-121	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
74	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-122	停车 用房	钢筋混 凝土	33.05	10.78	6.2	6.2	
75	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-123	停车 用房	钢筋混 凝土	33.05	10.78	6.2	6.2	
76	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-124	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
77	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-125	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
78	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-126	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
79	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-127	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
80	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-128	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	



81	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-129	停车 用房	钢筋混 凝土	28.55	9.31	6.2	6.2	
82	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-130	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
83	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-131	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
84	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-132	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.56	6.2	6.2	
85	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-133	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
86	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-134	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
87	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-135	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
88	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-136	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
89	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-137	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
90	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-138	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
91	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-139	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
92	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-140	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
93	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-141	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
94	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-142	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
95	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-143	停车 用房	钢筋混 凝土	30.26	9.87	6.2	6.2	
96	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-144	停车 用房	钢筋混 凝土	30.26	9.87	6.2	6.2	
97	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-146	停车 用房	钢筋混 凝土	36.06	11.76	6.2	6.2	
98	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-147	停车 用房	钢筋混 凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
99	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-148	停车 用房	钢筋混 凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
100	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-150	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
101	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-151	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	



102	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-153	停车 用房	钢筋混 凝土	30.91	10.08	6.2	6.2	
103	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-154	停车 用房	钢筋混 凝土	30.91	10.08	6.2	6.2	
104	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-156	停车 用房	钢筋混 凝土	23.83	7.77	5.9	5.9	
105	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-157	停车 用房	钢筋混 凝土	23.83	7.77	5.9	5.9	
106	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-158	停车 用房	钢筋混 凝土	23.3	7.6	5.9	5.9	
107	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-159	停车 用房	钢筋混 凝土	25.63	8.36	6.2	6.2	
108	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-160	停车 用房	钢筋混 凝土	25.53	8.36	6.2	6.2	
109	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-163	停车 用房	钢筋混 凝土	26.98	8.8	6.2	6.2	
110	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-164	停车 用房	钢筋混 凝土	26.98	8.8	6.2	6.2	
111	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-165	停车 用房	钢筋混 凝土	24.53	8	6.2	6.2	
112	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-166	停车 用房	钢筋混 凝土	24.53	8	6.2	6.2	
113	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-167	停车 用房	钢筋混 凝土	24.53	8	6.2	6.2	
合计				3810.41	1242.62	699.7	699.7	

## 七、特别提示

1. 根据委托人提供《房地产权证》复印件及申请方代理人介绍,至价值时点,估价对象已设定抵押和查封,本次估价目的是为重庆市巴南区人民法院案件审理提供价格参考,故本次估价结果不考虑已抵押和查封情况对估价结果的影响。

2. 部分估价对象已出租,据了解租赁期较短,故本次未考虑租赁情况对估价对象价值的影响。

3. 本次估价对象所在楼层房屋建筑总面积为5591.12平方米,车位总数为167个,根据《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》((2021)渝巴法委评字第49号)要求,本次估价对象为其中的113个车位,估价对象建筑面积共计





3810.41 平方米。

以上内容摘自房地产估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结论，应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人：

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二一年八月三日



## 估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益,与估价委托人与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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5. 估价人员已于2021年6月21日对估价对象进行了实地查勘,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



## 估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些全部假设和限定条件：

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》复印件，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或价值的重大因素给予了关注，在无合理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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到估价对象存在有害物质，我们假设估价对象不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二) 未定事项假设：本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设：



1. 根据委托人提供《房地产权证》复印件及申请方代理人介绍,至价值时点,估价对象已设定抵押和查封,本次估价目的是为重庆市巴南区人民法院案件审理提供价格参考,故本次估价结果不考虑已抵押和查封情况对估价结果的影响。

2. 部分估价对象已出租,据了解租赁期较短,故本次未考虑租赁情况对估价对象价值的影响。

3. 本次估价对象所在楼层房屋建筑总面积为 5591.12 平方米,车位总数为 167 个,根据《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》((2021)渝巴法委评字第 49 号)要求,本次估价对象为其中的 113 个车位,估价对象建筑面积共计 3810.41 平方米。

(四) 不相一致假设:本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设:本报告无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

### (一) 估价目的的限制说明

本次估价仅为估价委托人案件审理提供价格参考,不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

### (二) 估价报告使用人的限制说明

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意,不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

### (三) 估价报告使用期限的限制说明

1. 本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2021年6月30日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。



2. 估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化, 该估价对象必须重新估价。

#### (四) 其他需要说明的事项

1. 根据委托人提供《房地产权证》复印件及申请方代理人介绍, 至价值时点, 估价对象已设定抵押和查封, 本次估价目的是为重庆市巴南区人民法院案件审理提供价格参考, 故本次估价结果不考虑已抵押和查封情况对估价结果的影响。

2. 部分估价对象已出租, 一般情况下车位的租赁期较短, 故本次未考虑租赁情况对估价对象价值的影响。

3. 本次估价对象所在楼层房屋建筑总面积为 5591.12 平方米, 车位总数为 167 个, 根据《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》((2021)渝巴法委评字第 49 号) 要求, 本次估价对象为其中的 113 个车位, 估价对象建筑面积共计 3810.41 平方米。

4. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

#### 5. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性, 房地产将可能遇到各类风险, 价值时点后可能导致房地产市场价格变化的因素如下:

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化, 而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响, 将造成房地产严重坏损及灭失, 使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时, 可能处置价格远低于正常市场价值。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人及房地产权利人

#### 1、估价委托人

名称：重庆市巴南区人民法院

地址：重庆市巴南区龙海大道2号

司法技术部门督办人：陈凯

联系电话：66223139

#### 2、房地产权利人

权利人：重庆一帆房地产开发有限公司

### 二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地址：重庆市渝北区星光大道98号土星商务中心B3栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字(2018)1-008号

法定代表人：邢洁

联系电话：(023)63639742

备案等级：一级

有效期：2018年9月14日至2021年9月13日

### 三、估价目的

根据《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》((2021)渝巴法委评字



第49号),本次估价目的是因重庆市巴南区人民法院受理的“重庆市巴南区兴农融资担保有限责任公司与重庆市綦江区鸿利煤炭运输处、张志文、张德光、重庆一帆房地产开发有限公司等买卖合同纠纷一案”需要,对产权属于重庆一帆房地产开发有限公司,位于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号的113个地下停车位市场价值进行估价,为重庆市巴南区人民法院案件审理提供价格参考。

#### 四、估价对象

##### (一) 房地产实物状况

###### 1. 估价对象范围

估价对象为重庆一帆房地产开发有限公司位于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号的113个地下停车位,建筑总面积共计3814.89平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊土地使用权),不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

###### 2. 估价对象基本状况

###### (1) 建筑物实物状况

估价对象所在物业“天顺家园”为2011年左右建成的安置房小区,钢筋混凝土结构,全部为高层住宅,可通过楼栋电梯直达地下车库,该小区负一层车位总数为167个,根据法院委托本次评估其中的113个。该小区车位配比约为1:0.3。停车位划分方式为平行式和垂直式排列。车库为水泥地面、内墙刷白,车位划线漆磨损严重。水、电等基础设施完善,通风、消防系统等正常使用。本次估价对象部分已出租。

###### (2) 土地实物状况

估价对象所在宗地四至为南临道路,其余三侧临其他建设用地,土地形状为较规则多边形,地势较平坦。估价对象所在宗地各项基础配套设施齐全,基础设施达到宗地外“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地



内达到“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整)。

## (二) 估价对象权益状况

### 1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》(105房地证2014字第58260号)复印件记载,估价对象权利人为重庆一帆房地产开发有限公司,房屋坐落于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号,证载房屋建筑面积为5591.12平方米,共计167个车位,根据重庆市巴南区人民法院提供并盖章的车位清单显示,本次评估为其中的113个,建筑面积为3810.41平方米,房屋结构为钢筋混凝土结构,房屋用途为停车用房,楼层为名义层负1层、物理层1层,土地用途为其他商服用地,土地使用权类型为出让,分摊土地使用权面积未记载,共有宗地面积为6019.7平方米,土地使用权终止日期为2054年05月27日。

### 2. 他项权利状况

根据委托人提供《房地产权证》复印件及申请方代理人介绍,至价值时点,估价对象已设定抵押和查封,本次估价目的是为重庆市巴南区人民法院案件审理提供价格参考,故本次估价结果不考虑已抵押和查封情况对估价结果的影响。

## (三) 估价对象区位因素

估价对象位于九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号“天顺家园”,距离九龙坡区人民政府约7公里、距离杨家坪步行街约8公里。估价对象交通便捷程度一般,距华玉路公交车站约200米,有222、415、428等多路公交车线路经过。区域内生活配套设施齐备,水、电、气、讯、宽带、闭路等基础设施保有度高,各项公共设施能够满足生活所需。周边分布有华岩新村社区、嘉德园、华玉家园等住宅小区,区域内住宅均建成已久,且多为高层住宅,容积率较高。





## 五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2021年6月21日,本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

## 六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

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格。

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格。

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格。

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状况下的价格。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) 法律、法规和政策依据



1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《城市房地产转让管理规定》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 《司法鉴定程序通则》；
9. 《最高人民法院关于对外鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
11. 《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）；
12. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号；
13. 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）；
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
15. 最高人民法院关于适用《中华人民共和国民法典》有关担保制度的解释（法释（2020）28号）。

## （二）技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）（中华人民共和国住房和城乡建设部）；
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）



(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

### (三) 行为依据

1. 《重庆市巴南区人民法院司法评估委托书》((2021)渝巴法委评字第49号)。

### (四) 产权依据

1. 《房地产权证》复印件；
2. 法院盖章确认后的评估清单。

### (五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料；
2. 估价人员搜集的近期房地产交易资料；
3. 估价人员通过调查获取的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市主城区，用途为停车用房，有类似房地产转让可比实例及租赁案例可收集，故可选用比较法和收益法进行估价。

1. 比较法原理：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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×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. 收益法原理：预测估价对象的未来收益，利用报酬率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：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>——期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

V<sub>t</sub>——期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>——未来第 i 年的报酬率（%）

Y<sub>t</sub>——期末酬率（%）

t——持有期（年）

## （二）估价技术路线

1. 采用比较法和收益法分别求取估价对象的房地产的市场价值。
2. 将比较法和收益法结果赋予一定的权重，得到估价对象在价值时点的市场价值。

## 十、估价结果

我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 6 月 21 日的估价结果如下：

评估建筑面积：3810.44 平方米（共计 113 个车位）

评估总价：699.7 万元

人民币大写金额：陆佰玖拾玖万柒仟元整

详见《估价结果明细表》。



## 估价结果明细表

权利人: 重庆一帆房地产开发有限公司

序号	房屋坐落	证载用途	房屋结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(万元/个)	评估总价(万元)	备注
1	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-1	停车用房	钢筋混凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
2	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-8	停车用房	钢筋混凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
3	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-17	停车用房	钢筋混凝土	32.38	10.56	6.2	6.2	
4	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-19	停车用房	钢筋混凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
5	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-21	停车用房	钢筋混凝土	27.96	9.12	6.2	6.2	
6	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-22	停车用房	钢筋混凝土	29.13	9.5	6.2	6.2	
7	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-26	停车用房	钢筋混凝土	31.55	10.29	6.2	6.2	
8	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-27	停车用房	钢筋混凝土	33.05	10.78	6.2	6.2	
9	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-29	停车用房	钢筋混凝土	28.55	9.31	6.2	6.2	
10	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-30	停车用房	钢筋混凝土	35.97	11.73	6.2	6.2	
11	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-39	停车用房	钢筋混凝土	33.73	11	6.2	6.2	
12	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-40	停车用房	钢筋混凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
13	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-43	停车用房	钢筋混凝土	27.04	8.82	6.2	6.2	
14	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-44	停车用房	钢筋混凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
15	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-45	停车用房	钢筋混凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
16	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-46	停车用房	钢筋混凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
17	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-49	停车用房	钢筋混凝土	30.05	9.8	6.2	6.2	
18	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-50	停车用房	钢筋混凝土	30.05	9.8	6.2	6.2	



19	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-52	停车 用房	钢筋混 凝土	36.06	11.76	6.2	6.2	
20	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-51	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
21	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-55	停车 用房	钢筋混 凝土	36.06	11.76	6.2	6.2	
22	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-56	停车 用房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
23	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-58	停车 用房	钢筋混 凝土	33.02	10.77	6.2	6.2	
24	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-60	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
25	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-61	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
26	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-63	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
27	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-64	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
28	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-65	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
29	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-66	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
30	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-67	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
31	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-68	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
32	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-69	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
33	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-70	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
34	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-71	停车 用房	钢筋混 凝土	30.66	10	6.2	6.2	
35	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-72	停车 用房	钢筋混 凝土	33.15	10.81	6.2	6.2	
36	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-74	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
37	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-75	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
38	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-76	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
39	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-77	停车 用房	钢筋混 凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	



40	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-78	停车 用房	钢筋混 凝土	32.2	10.5	6.2	6.2	
41	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-79	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
42	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-80	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
43	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-81	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
44	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-82	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
45	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-83	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
46	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-84	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
47	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-85	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
48	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-86	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
49	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-87	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
50	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-88	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
51	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-89	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
52	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-90	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
53	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-93	停车 用房	钢筋混 凝土	26.98	8.8	6.2	6.2	
54	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-94	停车 用房	钢筋混 凝土	29.68	9.68	6.2	6.2	
55	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-96	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
56	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-97	停车 用房	钢筋混 凝土	35.27	11.5	6.2	6.2	
57	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-100	停车 用房	钢筋混 凝土	33.15	10.81	6.2	6.2	
58	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-102	停车 用房	钢筋混 凝土	33.12	10.8	6.2	6.2	
59	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-103	停车 用房	钢筋混 凝土	33.12	10.8	6.2	6.2	
60	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-104	停车 用房	钢筋混 凝土	32.38	10.56	6.2	6.2	



61	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-105	停车 库房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
62	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-107	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
63	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-109	停车 库房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
64	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-112	停车 库房	钢筋混 凝土	30.36	9.9	6.2	6.2	
65	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-113	停车 库房	钢筋混 凝土	29.62	9.66	6.2	6.2	
66	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-114	停车 库房	钢筋混 凝土	31.03	10.12	6.2	6.2	
67	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-115	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
68	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-116	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
69	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-117	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
70	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-118	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
71	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-119	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
72	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-120	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
73	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-121	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
74	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-122	停车 库房	钢筋混 凝土	33.05	10.78	6.2	6.2	
75	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-123	停车 库房	钢筋混 凝土	33.05	10.78	6.2	6.2	
76	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-124	停车 库房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
77	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-125	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
78	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-126	停车 库房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
79	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-127	停车 库房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
80	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-128	停车 库房	钢筋混 凝土	34.56	11.27	6.2	6.2	
81	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-129	停车 库房	钢筋混 凝土	28.55	9.31	6.2	6.2	





82	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-130	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
83	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-131	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
84	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-132	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.56	6.2	6.2	
85	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-133	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
86	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-134	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
87	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-135	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
88	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-136	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
89	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-137	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
90	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-138	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
91	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-139	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
92	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-140	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
93	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-141	停车 用房	钢筋混 凝土	38.79	12.65	6.2	6.2	
94	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-142	停车 用房	钢筋混 凝土	35.26	11.5	6.2	6.2	
95	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-143	停车 用房	钢筋混 凝土	30.26	9.87	6.2	6.2	
96	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-144	停车 用房	钢筋混 凝土	30.26	9.87	6.2	6.2	
97	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-146	停车 用房	钢筋混 凝土	36.06	11.76	6.2	6.2	
98	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-147	停车 用房	钢筋混 凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
99	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-148	停车 用房	钢筋混 凝土	35.32	11.52	6.2	6.2	
100	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-150	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
101	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-151	停车 用房	钢筋混 凝土	33.85	11.04	6.2	6.2	
102	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-153	停车 用房	钢筋混 凝土	30.91	10.08	6.2	6.2	



103	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-151	停车 用房	钢筋混 凝土	30.91	10.08	6.2	6.2	
104	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-156	停车 用房	钢筋混 凝土	23.83	7.77	5.9	5.9	
105	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-157	停车 用房	钢筋混 凝土	23.83	7.77	5.9	5.9	
106	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-158	停车 用房	钢筋混 凝土	23.3	7.6	5.9	5.9	
107	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-159	停车 用房	钢筋混 凝土	25.63	8.36	6.2	6.2	
108	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-160	停车 用房	钢筋混 凝土	25.53	8.36	6.2	6.2	
109	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-163	停车 用房	钢筋混 凝土	26.98	8.8	6.2	6.2	
110	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-164	停车 用房	钢筋混 凝土	26.98	8.8	6.2	6.2	
111	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-165	停车 用房	钢筋混 凝土	24.53	8	6.2	6.2	
112	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-166	停车 用房	钢筋混 凝土	24.53	8	6.2	6.2	
113	九龙坡区中梁山华岩南村 16号附1号车库负1-167	停车 用房	钢筋混 凝土	24.53	8	6.2	6.2	
合计				3810.41	1242.62	699.7	699.7	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王楠	5020170026		2021年6月30日
林启海	5020070031		2021年6月30日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2021年6月21日。



### 十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2021 年 6 月 21 日至 2021 年 6 月 30 日。

房地产估价机构法定代表人：

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二一年六月三十日



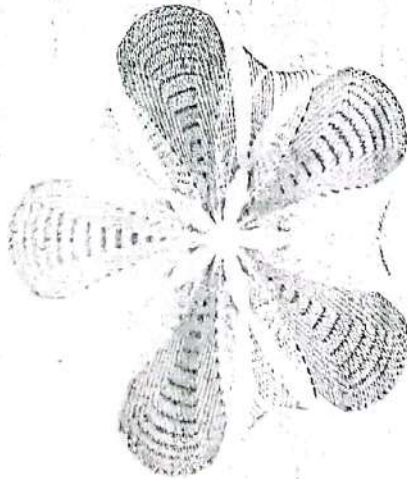


105 房地证 2014 字第 58260 号

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



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 04505469



权利人	重庆一帆房地产开发有限公司			
证件名称及号码	营业执照: 500109000018069 1-1-1			
坐落	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号			
房地籍号	JL00502600340000010150100010003、 JL00502600340000010150100010004、			
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		楼层	2层 黄色	
共有使用权面积	6019.7 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	5591.12 m <sup>2</sup>	
土地使用权终止日期	2054年05月27日	套内建筑面积	1823.42 m <sup>2</sup>	
房屋共有或共用部位及设施				

201411151050662



填证单位:

登记日期:

2014年 月 日

2018030210505182

记 事

该宗地为地权,土地分摊系数:1:001

2015.02.15/2017  
2018-2-16  
江津区不动产登记中心(11)

2016.02.17/2018.3.5  
江津区不动产登记中心

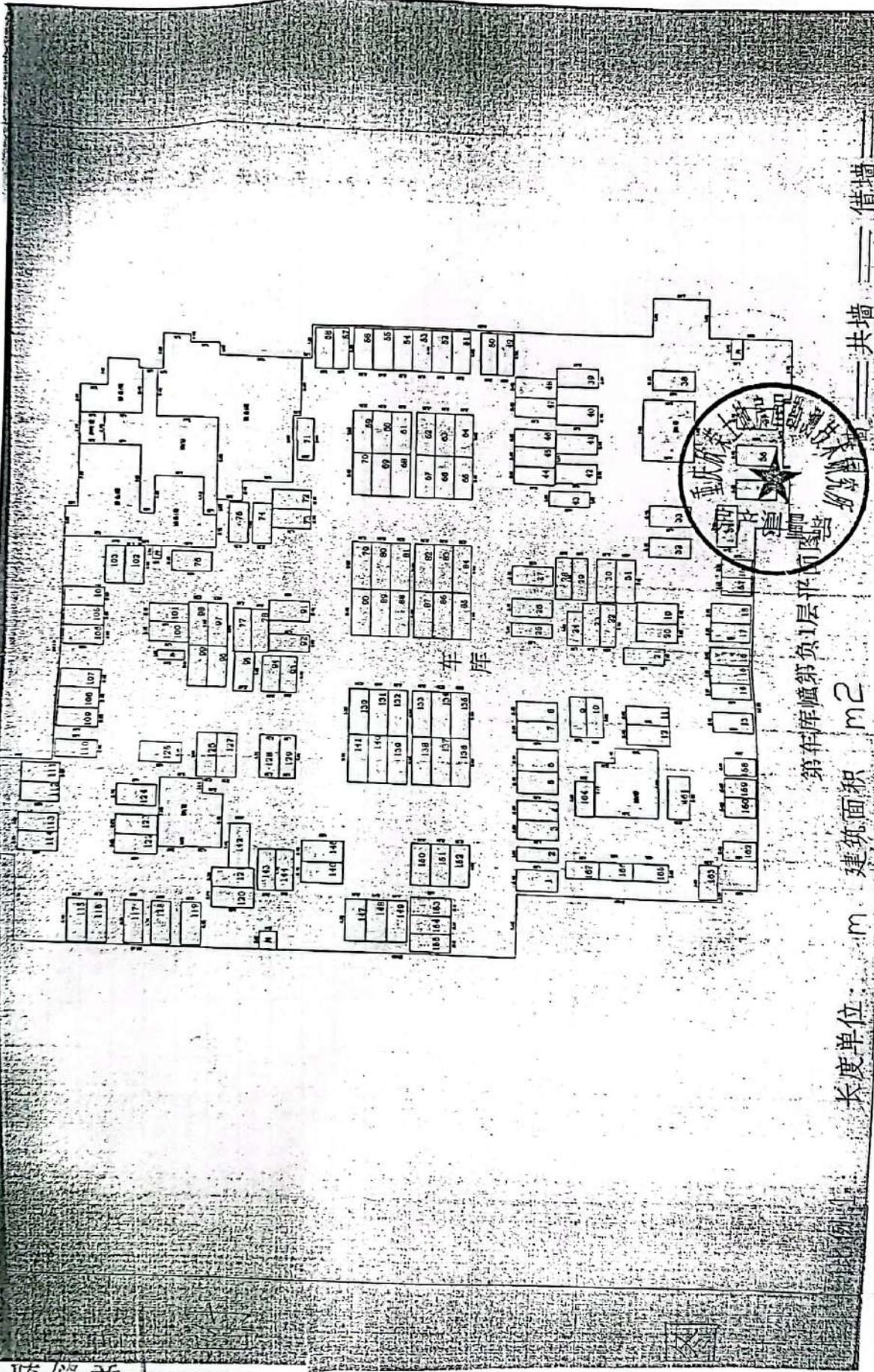
2018.3.14  
不动产登记中心

2018.3.14  
业务编号为 201803071050825号,面积5379.18m<sup>2</sup>.





重庆市  
房屋



第一层平面图  
第车库层

建筑面积 m<sup>2</sup>

长度单位 m

——共墙——  
——借墙——





序号	房屋权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	证书号
1	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-8	35.32	11.52	停车用房	105房地证2014字第58260号
2	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-8	33.85	11.04	停车用房	105房地证2014字第58260号
3	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-17	32.38	10.56	停车用房	105房地证2014字第58260号
4	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-19	35.32	11.52	停车用房	105房地证2014字第58260号
5	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-21	27.96	9.12	停车用房	105房地证2014字第58260号
6	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-22	29.13	9.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
7	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-26	31.55	10.29	停车用房	105房地证2014字第58260号
8	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-27	33.05	10.78	停车用房	105房地证2014字第58260号
9	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-29	28.55	9.31	停车用房	105房地证2014字第58260号
10	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-30	35.97	11.73	停车用房	105房地证2014字第58260号
11	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-39	33.73	11	停车用房	105房地证2014字第58260号
12	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-40	35.26	11.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
13	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-43	27.04	8.82	停车用房	105房地证2014字第58260号
14	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-44	32.20	10.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
15	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-45	35.26	11.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
16	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-46	32.20	10.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
17	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-49	30.05	9.80	停车用房	105房地证2014字第58260号
18	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-50	30.05	9.80	停车用房	105房地证2014字第58260号
19	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-52	36.06	11.76	停车用房	105房地证2014字第58260号
20	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-54	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
21	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-55	36.06	11.76	停车用房	105房地证2014字第58260号
22	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-56	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
23	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-58	33.02	10.77	停车用房	105房地证2014字第58260号
24	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-60	35.26	11.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
25	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-61	35.26	11.50	停车用房	105房地证2014字第58260号



52	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-90	38.79	12.65	停车用房	105房地证2014字第58260号
53	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-93	26.98	8.80	停车用房	105房地证2014字第58260号
54	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-94	29.68	9.68	停车用房	105房地证2014字第58260号
55	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-96	35.26	11.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
56	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-97	35.27	11.50	停车用房	105房地证2014字第58260号
57	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-100	33.15	10.81	停车用房	105房地证2014字第58260号
58	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-102	33.12	10.80	停车用房	105房地证2014字第58260号
59	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-103	33.12	10.80	停车用房	105房地证2014字第58260号
60	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-104	32.38	10.56	停车用房	105房地证2014字第58260号
61	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-105	33.85	11.04	停车用房	105房地证2014字第58260号
62	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-107	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
63	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-109	33.85	11.04	停车用房	105房地证2014字第58260号
64	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-112	30.36	9.90	停车用房	105房地证2014字第58260号
65	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-113	29.62	9.66	停车用房	105房地证2014字第58260号
66	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-114	31.03	10.12	停车用房	105房地证2014字第58260号
67	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-115	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
68	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-116	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
69	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-117	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
70	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-118	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
71	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-119	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
72	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-120	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
73	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-121	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号
74	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-122	33.05	10.78	停车用房	105房地证2014字第58260号
75	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-123	33.05	10.78	停车用房	105房地证2014字第58260号
76	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-124	33.85	11.04	停车用房	105房地证2014字第58260号
77	重庆一帆房地产开发有限公司	九龙坡区中梁山华岩南村16号附1号车库负1-125	34.56	11.27	停车用房	105房地证2014字第58260号







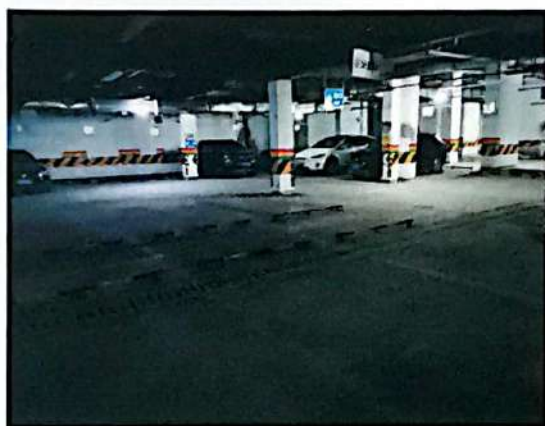
## 估价对象现状照片



估价对象所在大楼



估价对象入户门



估价对象内部现状



估价对象内部现状



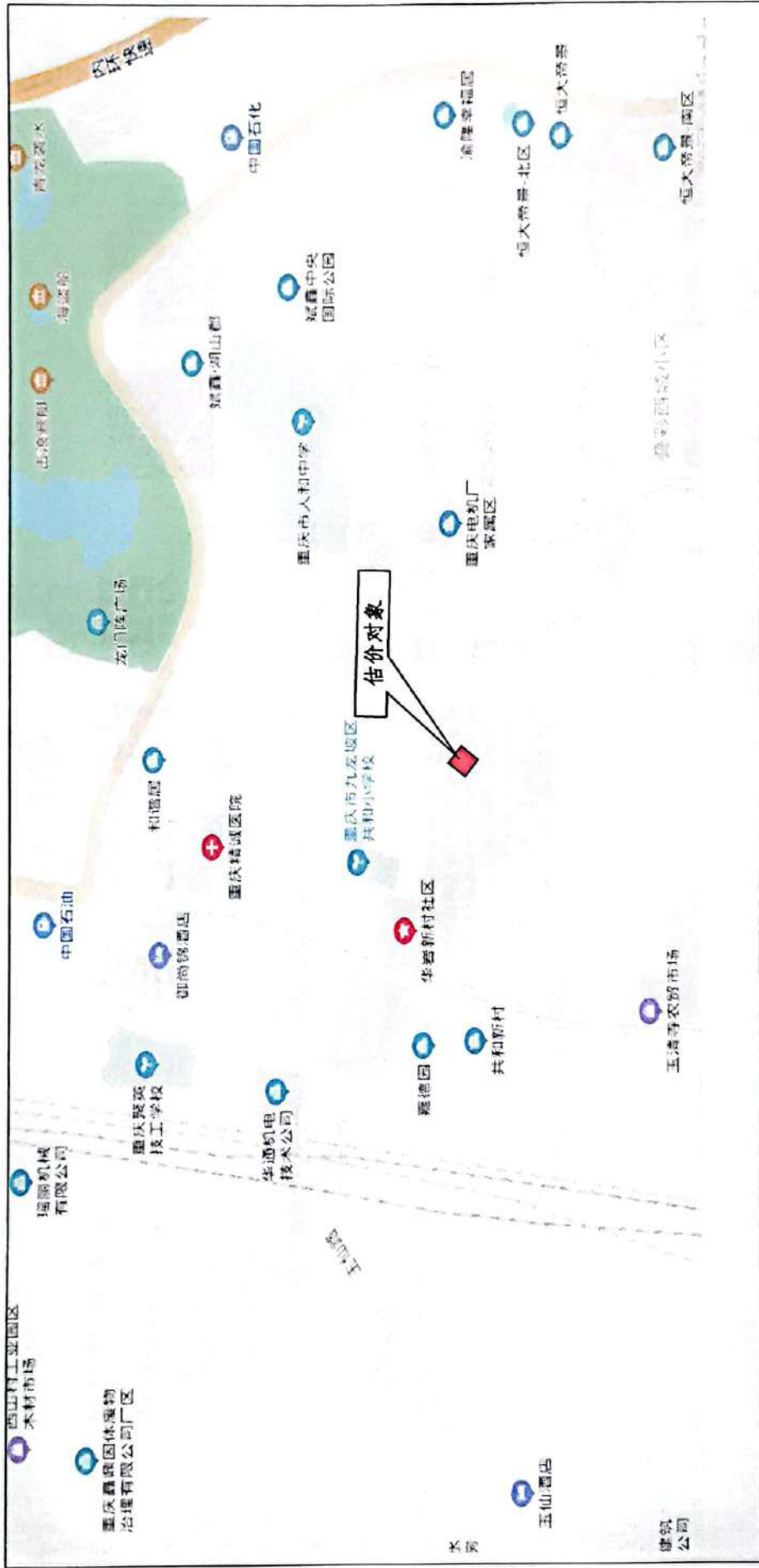
估价对象内部现状



估价对象内部现状



### 估价对象位置示意图



备注	仅为评估示意图，不作测量依据。
----	-----------------