

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：谛威评报字（2021）第 275 号

估价项目名称：重庆市第五中级人民法院受理重庆银行股份有限公司九龙广场支行申请执行李洪、李静、重庆市泰亨农业开发有限公司、重庆泰亨实业（集团）有限公司等财产一案[（2020）渝05执2102号]涉及权属重庆泰亨实业（集团）有限公司位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号停车用房的市场价值评估

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

房地产估价机构：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司



注册房地产估价师：熊海霞（注册号 5020180054）

王明珊（注册号 5020110014）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 5 日

致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

受贵院的委托，我们对重庆泰亨实业（集团）有限公司位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号的停车用房市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为权属重庆泰亨实业（集团）有限公司位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号的停车用房，建筑面积5,493.59平方米，分摊土地使用权面积未记载。

估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2021年4月26日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：采用比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥1,461.32万元，总价大写：人民币壹仟肆佰陆拾壹万叁仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	
	估价结果	估价结果
九龙坡区九龙园区翼龙路2号的 停车用房	总价（万元）	1,461.32
	建筑面积（平方米）	5,493.59

特别提示：

一、根据重庆市第五中级人民法院《司法评估委托书》（2021）渝五中法执评委字第37号记载，《司法评估委托书》载明的估价范围为：李洪所有的重庆市九龙坡区杨家坪西郊路28号

4栋第1层1#、4#、5#、6#房屋；重庆泰亨实业（集团）有限公司所有的重庆市九龙坡区翼龙路2号第2层2-1、2-2、6-1、6-4、6-5、6-6、6-9、6-11号及第一层1至4号、6至34号、128号，翼龙路2号负1层1至5号、11至25号、28至34号、37至56号、61至66号、70号、74至77号、79至82号、86号、87号、89号、91至105号、107至110号、113号、114号、116至122号房屋。

经与估价委托人沟通，本次需先行对委托范围中的部分停车用房进行估价，本报告估价范围具体为：权属重庆泰亨实业（集团）有限公司位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号第一层1至4号、6至16号、18至24号、26至34号、128号停车用房（1层建筑面积合计1,925.65平方米），和翼龙路2号负1层1至5号、11至25号、29至33号、37至40号、42、44、46、48至50号、52号、54、55、63、65、70、74至76号、79至82号、92至96号、99号、104、105、107、108、113、116、117、119-122号（负1层建筑面积合计3,567.94平方米），本报告估价范围建筑面积合计5,493.59平方米。

二、据了解，估价对象已设立抵押，且已被查封，本次尚未收到相关证明材料，故具体抵押权人和查封法院以法院核实为准。结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

三、本次估价范围包含了估价对象室内装饰装修，具体包括车库依附于墙体、地面、屋顶的装饰装修，如：地面环氧地坪漆、墙面及顶面均刷白。

四、估价对象现场勘察情况及本次估价的处理原则

（一）结合产权证附图进行现场勘查，位于翼龙路2号第1层的1号车位、2号车位、3号车位未划线，位于翼龙路2号负1层40号车位在单元楼的进出口通道位置，尚未划线。经与委托人沟通，本次按证载用途停车用房及相应的建筑面积进行估价，未考虑前述车位未划线对其使用的限制，提请报告使用人关注。

（二）位于翼龙路2号第1层的4号、33号、34号车位及位于负1层的1号车位、2号车位、121号车位、122号车位存在证载用途与实际用途不一致，未划线，实际改建作为库房使用，有隔墙。部分已入户勘察，室内堆放有货物，部分大门紧闭、无法入户勘察，室内状况不详。

另，位于翼龙路2号第1层的18号车位建筑面积为192.46平方米、1层22号车位车位建

筑面积为 192.49 平方米、负 1 层 42 号车位建筑面积为 112.56 平方米、负 1 层 63 号车位建筑面积为 326.18 平方米、负 1 层 92 号车位建筑面积为 514.86 平方米、负 1 层 120 号车位建筑面积为 276.23 平方米。根据现场勘察，并结合产权证附图，前述车位平面图形状为异形，将临车库通道的部分面积划线作为停车位，其余部分改建作库房使用（有隔墙和玻璃窗），受条件限制，未能入户勘察。

经与委托人沟通，本次对前述车位按证载用途、竣工测绘建筑面积进行估价，未考虑可能存在的使用限制，也未考虑恢复停车位原状的相关费用，提请报告使用人关注。

五、估价对象部分车位实际作为库房使用，现场勘察过程中无法落实是否存在租赁，同时未收集到估价委托人提供的租赁等相关资料，估价人员无法判断估价对象是否有租赁情况。经与估价委托人沟通，本次估价不考虑租赁对估价结论的影响。

六、估价委托人暂未提供估价对象物管费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴物管费等情况对估价结果的影响。

七、估价对象系办理的产权总证，其中：估价对象第 1 层产权证号为“105 房地证 2015 字第 26390 号”，负 1 层产权证号为“105 房地证 2015 字第 26481 号”。本次估价范围的停车位分户建筑面积系根据重庆市规划和自然资源局提供的《房地产清单》及《重庆市房产面积测算报告书》（竣工分割）进行确认。

八、如前所述，结合产权证附图进行现场勘查，该车库内存在较多的隔断及改建情况，现场中无相应的专业机构进行鉴定、检测，故，本次按证载用途及登记建筑面积进行了估价，估价对象交易后可能存在交付困难，提请报告使用人关注。

九、估价人员已与估价委托人、申请执行人和被执行人联系约定实地查勘时间，实地查勘时，估价委托人相关人员、被执行人均到场，但被执行人未到场，提请报告使用者关注该事项。

十、本次估价结果为含增值税。

十一、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

十二、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

十三、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

十四、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

十五、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

十六、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

十七、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

重庆诺威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

张力

2021年11月5日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
涉执房地产处置司法评估报告.....	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.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限.....	14
附件	
一、估价委托人《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》复印件	
二、估价对象产权证明相关复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象内外部状况照片	
五、估价人员和估价机构资格证书复印件	
六、估价机构《营业执照》复印件	



估价师声明

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及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)的规定进行估价工作、撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料,我们未向相关部门进行核实,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。

2. 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,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安全隐患及环境污染。

3. 估价对象能自由在公开市场上出售。

4. 撰写估价报告时,是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益,在适当的期间完成谈判和交易,洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

5. 交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识,交易双方有较充裕的时间进行交易,不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

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. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态,如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏,会对估价结果造成影响,如有上述状况,本估价报告结果失效,并应对估价对象进行重估。

9. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

(二) 未定事项假设

无。



（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

1. 结合产权证附图进行现场勘查，位于翼龙路2号第1层的1号车位、2号车位、3号车位未划线，位于翼龙路2号负1层40号车位在单元楼的进出口通道位置，尚未划线。经与委托人沟通，本次按证载用途停车用房及相应的建筑面积进行估价，未考虑前述车位未划线对其使用的限制，按证载用途“停车用房”进行假设估价。

2. 位于翼龙路2号第1层的4号、33号、34号车位及位于负1层的1号车位、2号车位、121号车位、122号车位存在证载用途与实际用途不一致，未划线，实际改建作为库房使用，有隔墙。部分已入户勘察，室内堆放有货物，部分大门紧闭、无法入户勘察，室内状况不详。

另，位于翼龙路2号第1层的18号车位建筑面积为192.46平方米、1层22号车位车位建筑面积为192.49平方米、负1层42号车位建筑面积为112.56平方米、负1层63号车位建筑面积为326.18平方米、负1层92号车位建筑面积为514.86平方米、负1层120号车位建筑面积为276.23平方米。根据现场勘察，并结合产权证附图，前述车位平面图形状为异形，将临车库通道的部分面积划线作为停车位，其余部分改建作库房使用（有隔墙和玻璃窗），受条件限制，未能入户勘察。

经与委托人沟通，本次对前述车位按证载用途、竣工测绘建筑面积进行假设估价，同时，未入户勘察的房屋参照已勘察的房屋装饰装修进行假设。

（五）依据不足假设

1. 据了解，截止价值时点，估价对象已设立抵押，且已被查封，本次尚未收到相关证明材料，故具体抵押权人和查封法院以法院核实为准。本次估价假设估价对象无抵押、无查封。

2. 估价对象产权证明相关信息未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为2008年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3. 估价委托人未提供估价对象物管费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否缴纳。本次假设估价对象无欠款。

4. 估价对象部分车位实际作为库房使用，现场勘察过程中无法落实是否存在租赁，同时未



收集到估价委托人提供的租赁等相关资料，估价人员无法判断估价对象是否有租赁情况。本次假设估价对象无租赁。

（六）其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

（一）估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。



(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2021 年 11 月 5 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项

1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方能使用。

3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。

4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。

5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人、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。

6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8. 本报告及相关部分的解释权属重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。



重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字(2021)第275号

一、估价委托人

估价委托人:重庆市第五中级人民法院。

联系人:

联系电话:

二、房地产估价机构

名 称:重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人:张力。

住 所:重庆市渝中区邹容路131号世界贸易中心22楼。

社会统一信用代码:91500103790713418P。

估价资质等级:房地产一级。

估价资质证书编号:渝房评备字(2019)第1-002号。

联系人:张力。

联系电话:(023)63885336。

投诉电话:(023)63885933。

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)估价对象范围

估价对象为权属重庆泰亨实业(集团)有限公司位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号的停车用房,建筑面积合计5,493.59平方米,分摊土地使用权面积未记载。估价范围为价值时点实际状态下的房地产(包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内装饰装修),不包含动产、债



权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 权益状况

估价对象证载权利人均为重庆泰亨实业(集团)有限公司,位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号,根据估价委托人提供的权属资料,权益状况为:

序号	房屋用途	产权证号	建筑结构	楼层	证载建筑面积m ²	本次估价范围的建筑面积合计m ²	国有土地使用权用途	国有土地使用权类型	土地使用权日期	备注
1	停车用房	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	1层	2,026.52	1,925.65	其他商服用地	出让	2041-11-30	
2	停车用房	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	负1层	4,815.38	3,567.94	其他商服用地	出让	2041-11-30	
		合计			6,841.90	5,493.59				

估价对象分摊的土地为国有建设用地,土地所有权属中华人民共和国,房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

据了解,截止价值时点,估价对象已设立抵押,且已被查封,本次尚未收到相关证明材料,故具体抵押权人和查封法院以法院核实为准。

(三) 区位状况

1. 位置状况

估价对象位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号,即“泰亨彩云印象”小区。距谢家湾或杨家坪商业步行街约2-3公里,所在建筑出入口临主干道翼龙路,估价对象所在楼宇为商住楼小区,估价对象证载位于第1层和负1层,所在建筑东临彩云大道,西临彩云湖,南临火炬大道,北临石杨路。

2. 交通状况

估价对象位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号,即“泰亨彩云印象”小区。区域内路面均已硬化,所在建筑距蟠龙1站公交车站约50米,区域内有117路、238路、268路、441路等多路公交线路通达,距陈家坪汽车站约3公里,距重庆西站火车站约9公里,距江北机场约36公里,交通便捷度一般。

3. 环境状况



估价对象位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号，即“泰亨彩云印象”小区。附近有万科西城、财信时光里、盘龙记忆、奥园盘龙一号等楼宇，附设各种商业形态，如汽车美容、药房、美容美发、各类餐馆等。估价对象所处区域为重庆市九龙坡区，道路两旁绿化带多种植常绿行道树，环境状况一般。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号，即“泰亨彩云印象”小区。周边有蟠龙小学、火炬小学、重庆育才成功学校、杨家坪中学、恒心医院、重庆九七医院、重庆市九龙坡区人民医院等教育医疗配套设施，区域内有中国农业银行、中国银行等银行网点分布其中，公共服务设施一般。

5. 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

（四）实物状况

1. 土地实物状况

估价对象土地使用权类型为出让，土地用途均为其他商服用地，终止日期2041年11月30日，四至东临彩云大道，西临彩云湖，南临火炬大道，北临石杨路。估价对象整形度、基地承载力为土地呈不规则多边形，地势较平坦，地基承载能力较强。开发程度已达红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号，为“泰亨·彩云印象”小区。估价对象为停车用房，配有电梯可直达，钢混结构，建成约为2008年，整栋建筑通路、通水、通电、通气、通讯等。

估价对象证载楼层位于负1层和第1层，墙面及顶面刷涂料，地面为环氧地坪漆，建筑面积合计5,493.59平方米，其分户建筑面积为22.84平方米至514.86平方米，整体通风采光一般，层高约3米。经现场勘查，部分车位已划线，为独立使用的车位；部分改建作库房使用；部分车位尚未划线。一般物业管理。



五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为2021年4月26日，为估价人员对估价对象实地查勘的最后复勘之日。

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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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。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。本次估价人员以估价对象证载用途为最高最佳利用。

（四）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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）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。



八、估价依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 与本次估价目的相关的法律法规。

（二）技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《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）；
4. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
5. 《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）；
6. 《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021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. 最高人民法院办公厅等《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
9. 《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》（中房学〔2021〕37号）；
10. 本公司评估工作规程。

（三）估价委托人提供的相关估价资料

1. 估价委托人提供的产权证明相关复印件；
2. 其他估价相关资料。

（四）估价人员实地查勘，调查所取得的资料



1. 估价人员实际踏勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料；
2. 估价人员调查收集的市场交易、租金水平、成本费用等资料；
3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价思路

估价对象证载用途为停车用房，位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号，区域内同类型的房地产在市场中出售、出租较为活跃，适宜采用房地合一的技术路线进行估价。

（二）估价方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2. 收益法

收益法是指通过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，收益法适用的估价对象为收益性房地产，包括其类似房地产具有收益即可。

3. 成本法

成本法是通过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，主要适用于很少发生市场交易，且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

4. 假设开发法

假设开发法是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

（三）估价方法的选取



1. 比较法

估价对象证载用途为停车用房，位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号，估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产需求较大，在市场中出售比较活跃，同时也易收集到同类型房地产的出售交易案例，适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

估价对象证载用途为停车用房，位于九龙坡区九龙园区翼龙路2号，估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，周边商住小区较多，同时估价对象所在建筑物为商住小区，住户对车位的需求较大，车位租赁市场较活跃，易收集租赁案例，故适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象证载用途为停车用房，本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

（四）估价方法的确认

估价人员通过实地勘察，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，在成本法、假设开发法不宜使用的情况下，最终决定采用比较法、收益法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。

（五）所选取的方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算的一般公式为：

比准价格 = 可比案例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。

首先按上述一般公式对所选取的可比案例进行比较修正求出的比准价格，然后对每个可比案例的情况进行分析、判断，选择适当的权重比例以此来求出估价对象价格。



2. 收益法

收益法是指通过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，本次估价结合到估价对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

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

公式中：V—收益价值 Ai—第 i 年净收益
 Y—报酬率 t—收益期

房地产年净收益的确定：根据估价对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察等情况确定。

（六）相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

1. 比较法

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

2. 收益法

采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房



重庆滢威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Qiwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO., LTD.

地产市场价值为¥1,461.32万元，总价大写：人民币壹仟肆佰陆拾壹万叁仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	
	估价结果	估价结果
九龙坡区九龙园区翼龙路2号的 停车用房	总价(万元)	1,461.32
	建筑面积(平方米)	5,493.59

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊海霞	5020180054		2021年11月5日
王明珊	5020110014		2021年11月5日

十二、实地查勘期

估价人员自2021年4月8日进入实地查勘现场，并于2021年4月26日完成实地复勘。

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2021年3月22日至2022年11月5日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日2021年11月5日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆滢威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：张力

2021年11月5日

房地产估价明细表

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

估价时点：2021年4月26日

币种：人民币

序号	建筑物名称	产权所有人	位置	产权证号	建筑结构	完工时间	楼层	房屋用途 建筑面积(m²)	国有土地使用 用途	国有土地使用 权类型	土地终止日期	市场单价(元/个, 元/㎡)	市场价值(元)	备注
1	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号1号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	37.94	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	车位未划线
2	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号2号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	37.04	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	车位未划线
3	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号3号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	37.94	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	车位未划线
4	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号4号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	66.90	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,800.00	246,300.00	未划线,已改建作库房使用
5	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号5号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	38.20	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
6	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号6号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	47.59	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
7	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号7号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	43.49	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
8	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号8号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	37.94	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
9	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号9号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	30.99	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
10	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号10号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	50.12	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
11	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号11号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	50.42	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
12	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号12号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	53.15	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
13	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号13号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	56.72	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
14	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号14号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	56.72	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
15	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号15号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	61.80	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
16	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号16号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	192.46	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,800.00	501,400.00	已划线,同时部分面积改建作库房使用
17	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号18号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	50.81	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
18	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号19号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	39.49	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
19	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号20号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	53.44	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
20	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号21号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	192.49	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,800.00	509,500.00	已划线,同时部分面积改建作库房使用
21	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号22号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	46.92	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
22	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号23号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	53.44	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
23	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙路2号24号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	36.49	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	

房地产估价明细表

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

估价日期：2021年4月26日

币种：人民币

序号	建筑物名称	产权权利人	位置	产权证号	建筑结构	完工时间	楼层	房屋测绘分户建筑面积(㎡)	四至土地用途 及用途	四至土地使用权类型	土地终止日期	市场单价(元/个、元/㎡)	市场价值(元)	备注
24	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗2号27号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	36.30	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
25	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗2号28号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	35.98	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
26	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗2号29号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	36.52	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
27	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗2号30号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	40.25	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
28	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号31号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	53.88	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
29	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号32号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	46.92	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
30	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号33号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	91.63	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,600.00	238,200.00	未划线,已改建作厨房使用
31	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号34号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	91.63	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,600.00	238,200.00	未划线,已改建作厨房使用
32	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号128号	105房地证2015字第26390号	钢筋混凝土	2008年	1层	70.00	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
33	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号11号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	208.75	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,600.00	542,860.00	未划线,已改建作厨房使用
34	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层2号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	55.00	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,600.00	143,000.00	未划线,已改建作厨房使用
35	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层3号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
36	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层5号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
37	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层4号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.53	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
38	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层1号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	52.42	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
39	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层12号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	40.78	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
40	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层13号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	40.78	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
41	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层14号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	36.08	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
42	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层15号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	36.08	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
43	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层16号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	35.08	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
44	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层17号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	40.56	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
45	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层18号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	40.56	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
46	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙岗3号负1层19号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	37.44	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	

房地产估价明细表

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

估价时点：2021年4月26日

币种：人民币

序号	标的物名称	证照权利人	位置	产权证号	建筑结构	完工时间	楼层	房屋用途/建筑面积(㎡)	国有土地使用权用途	国有土地使用权使用权类型	土地终止日期	市场单价(元/个、元/㎡)	市场价值(元)	备注
47	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层20号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	38.56	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
48	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层21号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	35.70	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
49	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层22号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.22	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
50	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层23号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	36.70	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
51	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层24号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	36.32	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
52	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层25号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	39.72	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
53	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层26号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
54	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层28号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	29.55	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
55	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层30号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
56	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层31号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.63	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
57	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层33号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	25.81	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
58	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层37号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.63	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
59	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层38号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	27.41	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
60	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层39号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	28.71	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
61	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层40号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	25.34	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	车位未划线,位于出入口处
62	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层42号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	112.56	其他商服用地	出让	2041年11月30日	2,600.00	292,700.00	已划线,同时部分面积改建作车库使用
63	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层44号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.39	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
64	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层46号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	31.27	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
65	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层48号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.39	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
66	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层49号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	31.27	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
67	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层50号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	31.27	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
68	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层52号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.14	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
69	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄龙湖2号负1层54号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	38.06	其他商服用地	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	

房地产估价明细表

报告委托人：重庆市第五中级人民法院

报告日期：2021年4月28日

币种：人民币

序号	建筑物名称	产权所有人	位置	产权证号	建筑结构	完工时间	楼层	房屋用途 建筑面积(m²)	国有土地使用 权类型	土地起止日期	市场单价(元/个, 元/m²)	市场价值(元)	备注
70	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层55号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	43.77	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
71	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层53号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	326.18	其他商服用地	2041年11月30日	2,600.00	848,100.00	已抵押,其剩余部分面积改建作住宅使用
72	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层55号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	35.52	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
73	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层70号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
74	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层71号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	27.90	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
75	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层75号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.77	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
76	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层76号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	27.90	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
77	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层79号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	35.24	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
78	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层80号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	29.36	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
79	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层81号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.77	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
80	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层82号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	26.43	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
81	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层82号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	514.86	其他商服用地	2041年11月30日	2,600.00	1,338,600.00	已抵押,同时部分面积改建作住宅使用
82	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层83号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	31.27	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
83	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层84号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	31.13	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
84	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层85号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
85	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层85号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
86	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层89号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	35.73	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
87	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层100号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
88	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层105号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	30.42	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
89	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层107号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	40.99	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
90	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层108号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
91	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层113号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	33.58	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
92	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层116号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
93	停车用房	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥路2号负1层117号	105房地证2015字第256481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	32.53	其他商服用地	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	

房地产估价明细表

币种：人民币

序号	标的物名称	证载权利人	位置	产权证号	建筑结构	完工时间	楼层	房屋用途	房屋用途	国有土地用途	国有土地用途	土地终止日期	市场单价 (元/个、元/m ²)	市场价值 (元)	备注
94	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥堡119号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让	2041年11月30日	103,000.00	103,000.00	
95	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥堡2号负1层120号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让	2041年11月30日	2,600.00	718,200.00	已收租, 同时部分面积改作作库房使用
96	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥堡3号负1层121号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让	2041年11月30日	2,600.00	175,900.00	未收租, 已改作作库房使用
97	停车位	重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区黄泥堡2号负1层122号	105房地证2015字第26481号	钢筋混凝土	2008年	负1层	其他商服用地	其他商服用地	出让	出让	2041年11月30日	2,600.00	175,800.00	未收租, 已改作作库房使用
													14,613,200.00		

估价委托人：重庆第五中级人民法院

估价人员：熊海霞、程永平、胡微

日期：2021年11月5日



105 房地证 2015 字第 26390 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	重庆泰亨实业(集团)有限公司		
证件名称及号码	营业执照: 5001070000994711-1-1		
坐落	九龙坡区九龙园区翠龙路2号		
房地籍号	JL00200501740000020200400040004 JL00200501740000020205500040001		
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	名义层 1 物理层 5
共有使用权面积	7850.4m ²	房屋建筑面积	2026.52m ²
土地使用权终止日期	2041年11月30日	套内建筑面积	640.93m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201506301050121

填证单位

登记日期

2015



年 5 月 21 日

填证单位

登记日期

年 月 日

记 事

房屋涉及抵押，抵押合同号201401241050203号，转截于105-2013-10945号权证

2016.12.10

该房涉及顺位抵押，合同号为201510201050506号

2015.10.22

该房涉及顺位抵押，合同号为201611181050512

2016.11.22

该房涉及抵押，合同号为201611181050532第1号，转截于201705261051008号权证

该房涉及抵押，合同号为201705261051008号，转截于20171226

2017.12.26



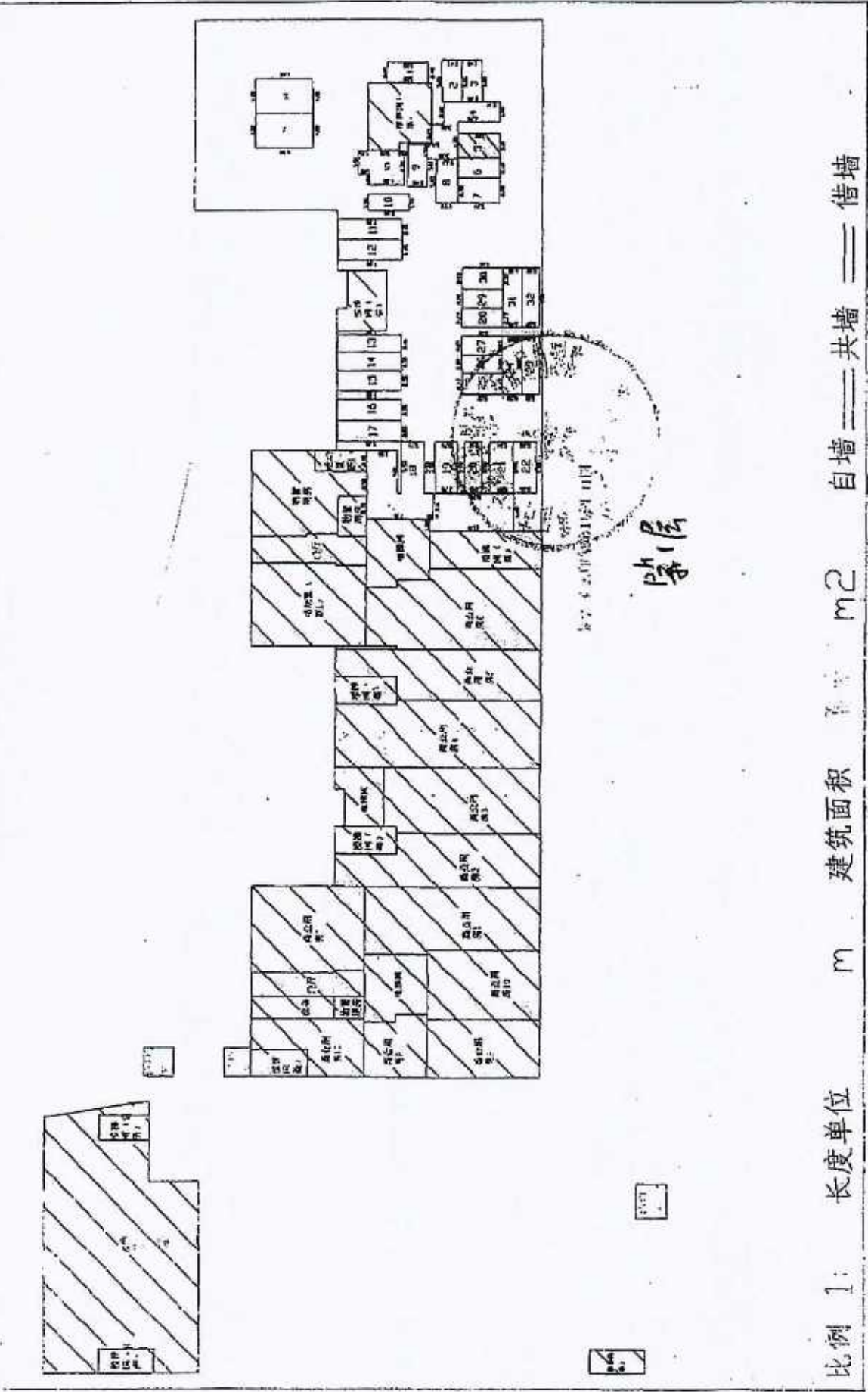
记 事

1937

0013

附

图



比例 1: 长度单位 m 建筑面积 m² 自墙 共墙 借墙

制图: 陈春

勘丈:

测绘单位: 重庆市房屋勘测院

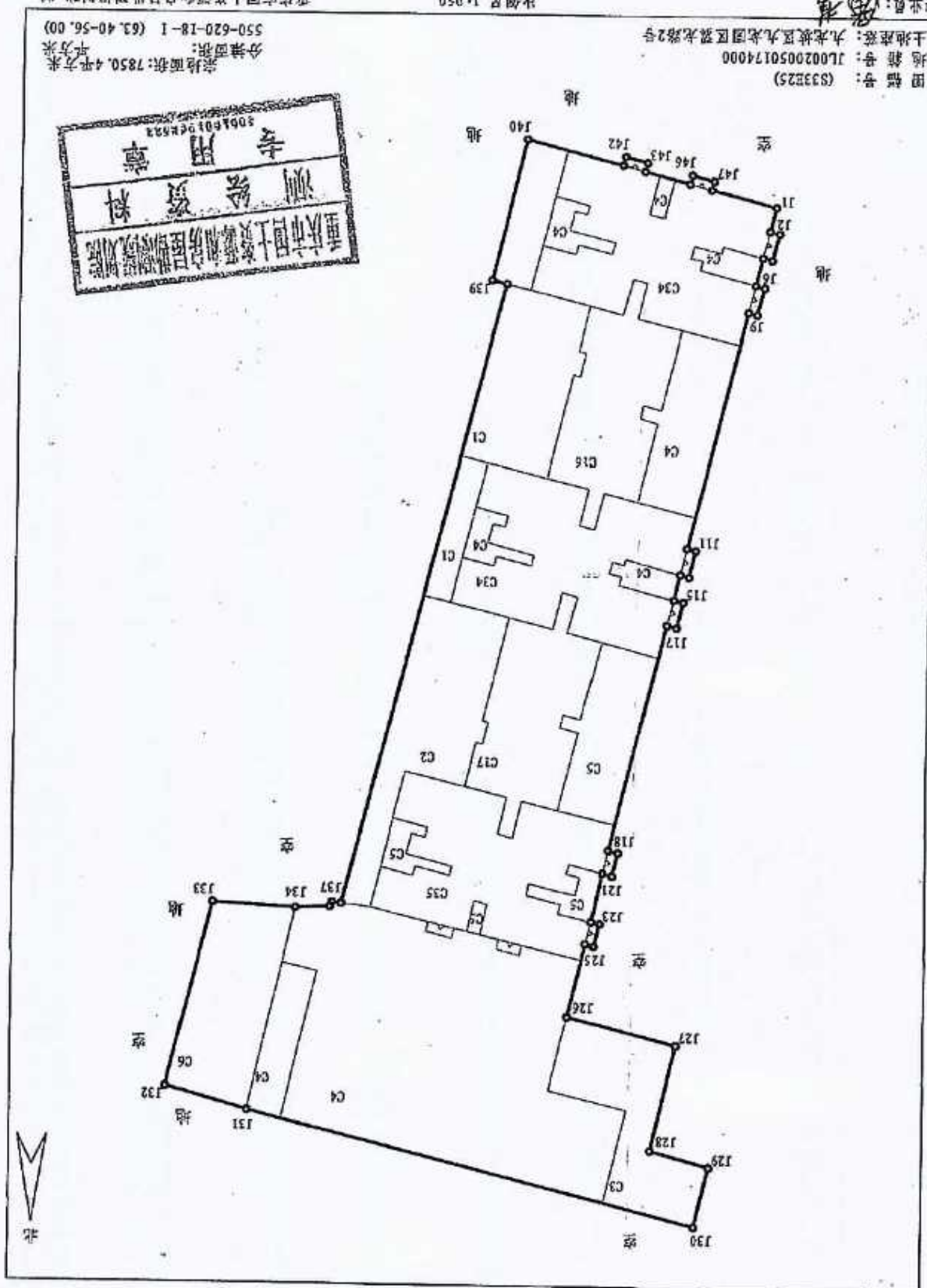
作业员: 陶章

比例尺 1:950

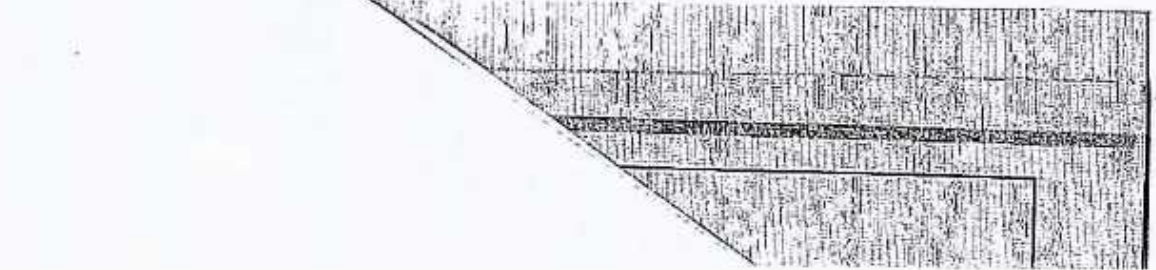
重庆市国土资源局房屋地籍测量队

图籍号: (S33225)
地籍号: JL0020050174000
土地座落: 九龙坡区九龙园区聚光路2号

宗地面积: 7850.4平方米
分摊面积: 550-620-18-1 (63.40-56.00)



重庆市国有土地使用证附图



105

房地证

2015

字第

26481

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	重庆泰亨实业(集团)有限公司		
证件名称及号码	营业执照: 5001070000994711-1-1		
坐落	九龙坡区九龙园区翼龙路2号		
房地籍号	JL00200501740000020200400030001; JL00200501740000020205500030001		
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		层数	地上4层
共有使用权面积	7850.4m ²	房屋建筑面积	4815.38m ²
土地使用权终止日期	2041年11月30日	套内建筑面积	1771.08m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201506270900317

填证单位

填证单位

登记日期

登记日期



2015 年 月 日

年 月 日

记 事

车位100个 该房屋涉及抵押，抵押合同号：201401241050208号，
转钱于105-2013-10014号权证

2016.12.19

该房涉及顺位抵押，合同号为2015102010505065，面积462.47m²

2015.10.22 2017.3.20

顺位抵押合同号 2016.11.8.105.0532

2017.5.27 2017.11.16

该房涉及抵押，合同号20170321051046，合同号2016.11.8.105.0532

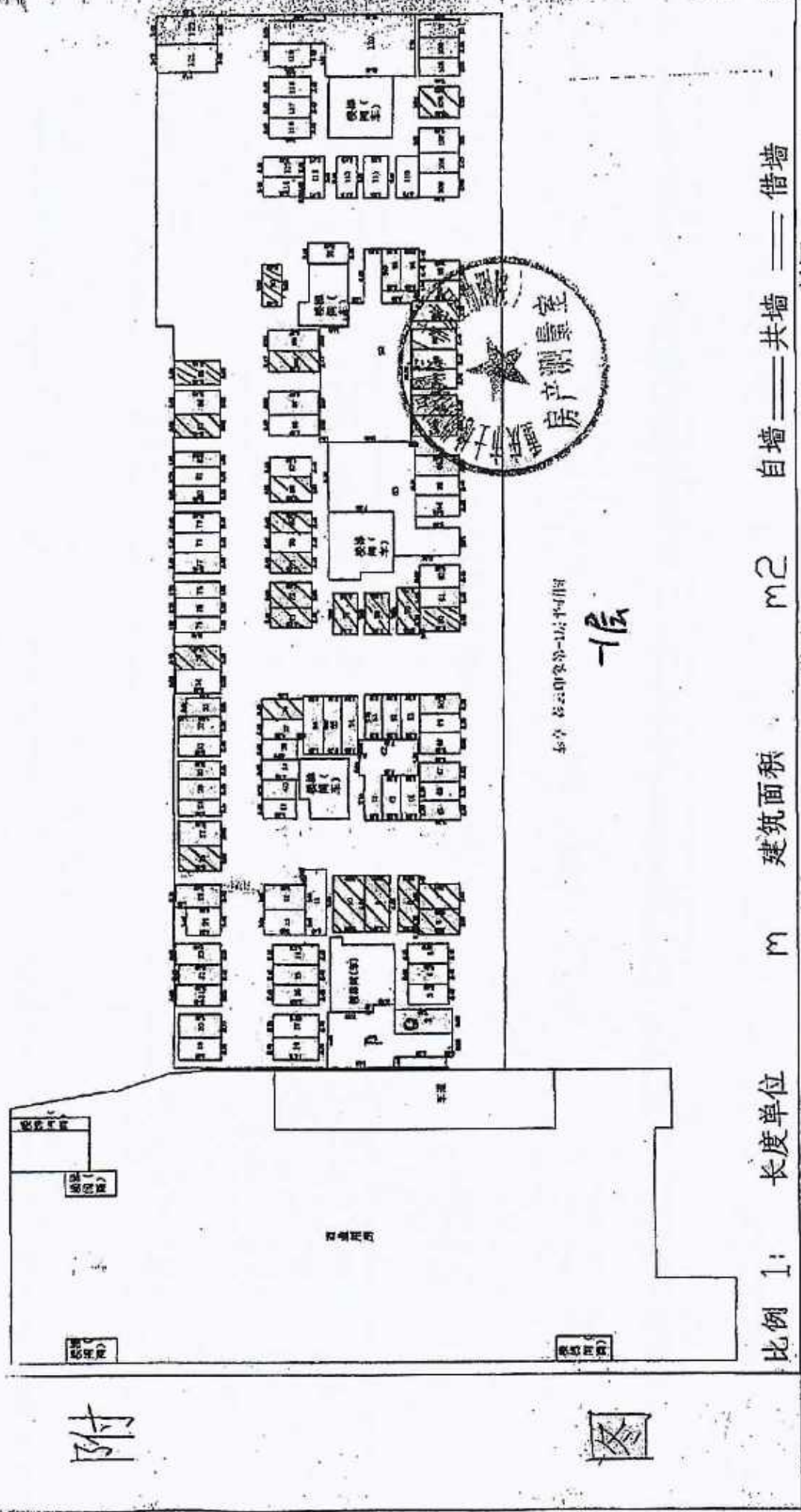
该房涉及抵押，合同号2017.10.15.061

2017.10.27



记 事

宣统三年四月二十一日



测绘单位 重庆市房屋勘测院

作业人员: [Signature]

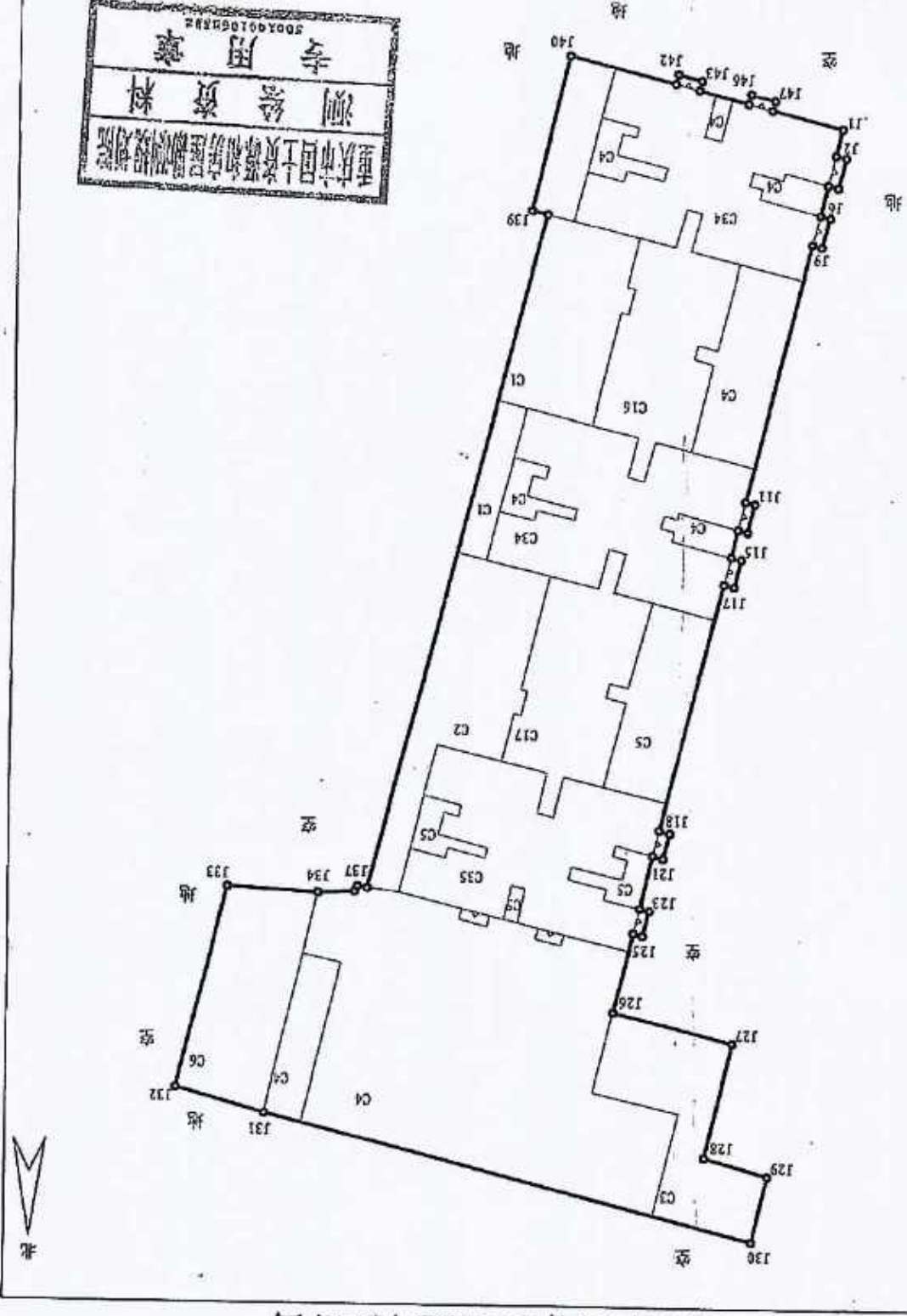
比例尺 1:950

重庆市国土资源局房屋勘测院制

图册号: (S33E25)
地籍号: JL0020050174000
土地座落: 九龙坡区九龙园区星光路2号

宗地面积: 7850.4平方米
分摊面积:
平方米

重庆市国土资源局房屋勘测院
测绘资料
专用章
500100106882



重庆市国有土地使用证附图



105

房地证

2015

字第

26481

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	重庆泰亨实业(集团)有限公司		
证件名称及号码	营业执照: 5001070000994711-1-1		
坐落	九龙坡区九龙园区翼龙路2号		
房地籍号	JL00200501740000020200400030001 JL00200501740000020205500030001		
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		名义层数	
		楼层数	
共有使用权面积	7850.4m ²	房屋建筑面积	4815.38m ²
土地使用权终止日期	2041年11月30日	套内建筑面积	1771.08m ²
房屋共有或共用部位及设施			

2015016762051317



填证单位

填证单位

登记日期

登记日期

2015 年 月 日

年 月 日

事 记

车位100个，该房屋涉及抵押，抵押合同号：201401241050203号，
转钱于105-2033-10914号权证

2015.10.22

该房涉及顺位抵押，合同号为201510201050506号，面积462.47m²

2015.10.22

2017.3.20

该房涉及顺位抵押，合同号为201611181050532

2017.5.17

该房涉及抵押，合同号为201703261051048，合同号201611181050532

2017.5.18

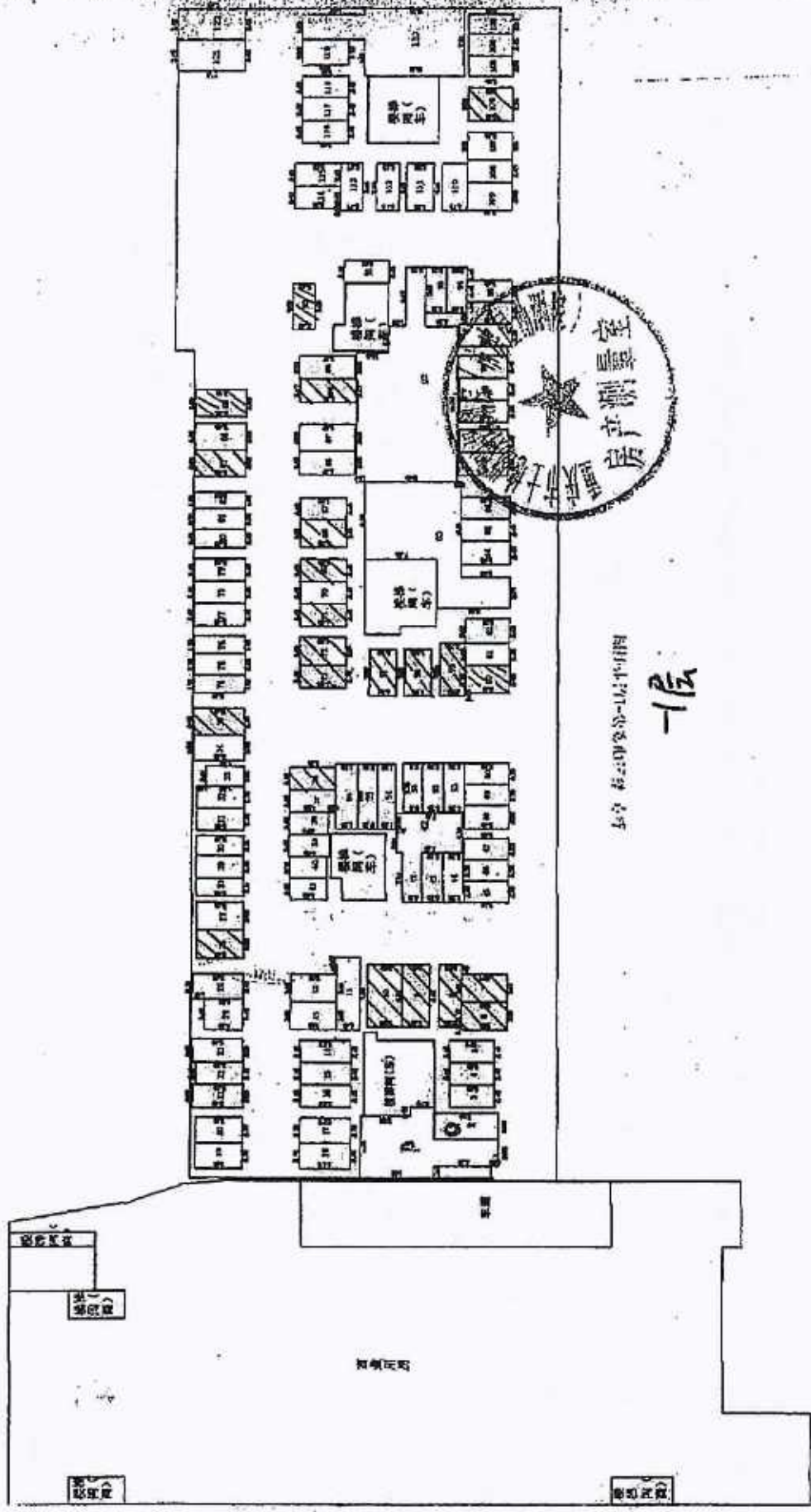
该房涉及顺位抵押，合同号为20171015061

2017.10.27



事 记

附



如章 栋二即象分一1层平面图

一层

比例 1: 长度单位 M 建筑面积 M² 自墙——共墙——借墙

测绘单位 重庆市房屋勘测院

勘丈:

制图: 陈永春

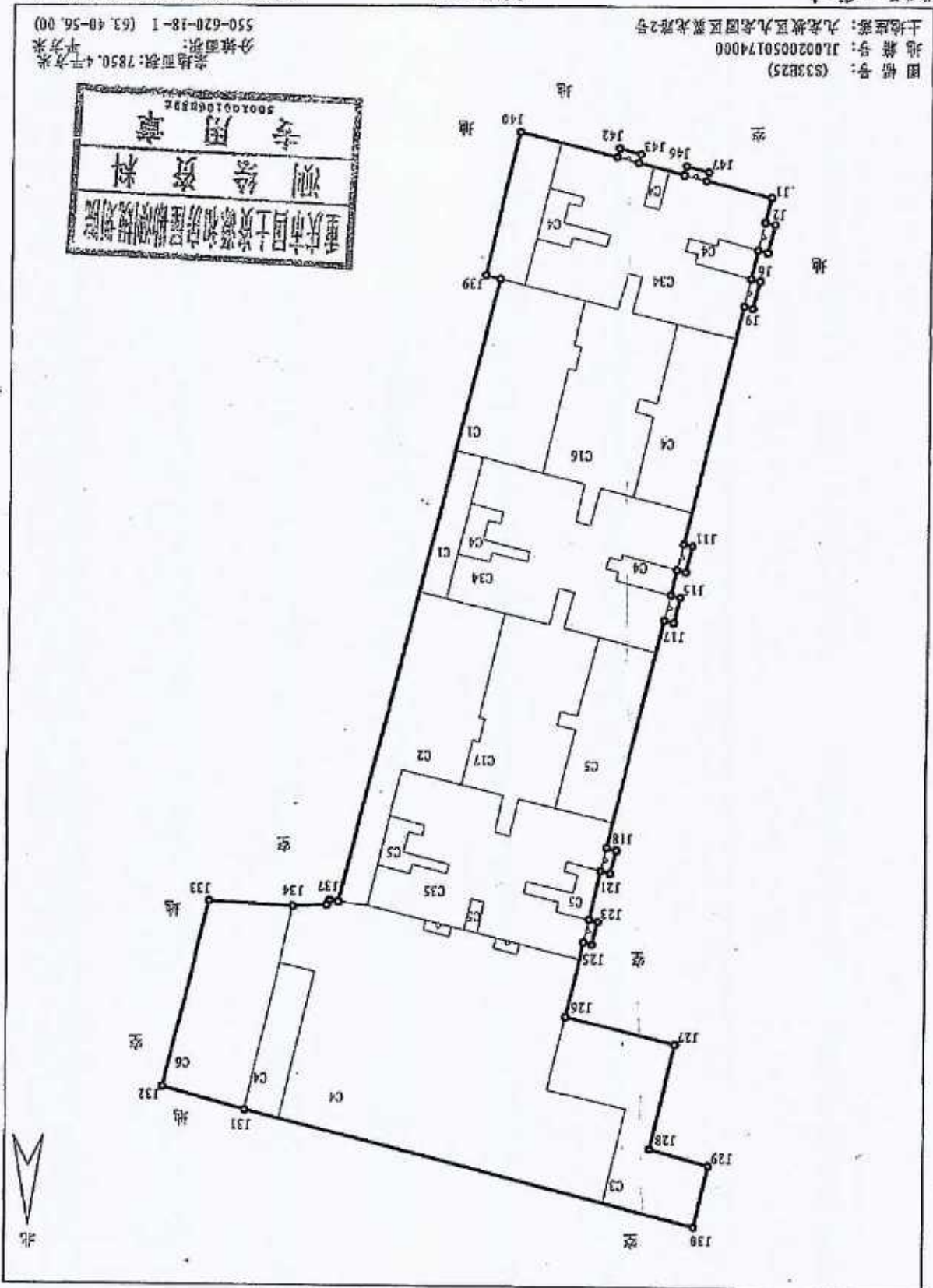
作业人员: [Signature]

比例尺 1:950

重庆市国土资源局房屋测绘队 制

图 册 号: (S33E25)
地 籍 号: JL0020050174000
土地座落: 九龙坡区九龙园区聚龙路2号

宗地面积: 7850.4平方米
分摊面积:
550-620-18-1 (63.40-56.00)



重庆市国有土地使用证附图



重庆市房产面积测算报告书

(竣工分割)

宗地号 /

房屋名称 泰亨 彩云印象

房屋地址 九龙坡区九龙园区陈度路桃花溪大桥桥头

委托单位 重庆泰亨房地产(集团)有限公司



重庆市房屋勘测院

2010年11月10日

目录

房屋建筑面积量测和计算说明.....1

房屋分户汇总表.....2

房屋分层平面图.....3

检查验收表.....4

附件.....5

房屋建筑面积量测和计算说明

- 一、本报告书系房屋分割测算成果用于房屋权属登记。
- 二、建筑面积测绘和计算依据
 - 1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1--2000)
 - 2. 《重庆市房屋面积测算实施细则》
 - 3. 渝国土房管发[2007]648号
 - 4. 渝国土房管发[2010]92号
 - 5. 重庆泰亨房地产(集团)有限公司提供的竣工分割图及原《泰亨·彩云印象》总建筑面积和其中房屋面积分户汇总表复印件

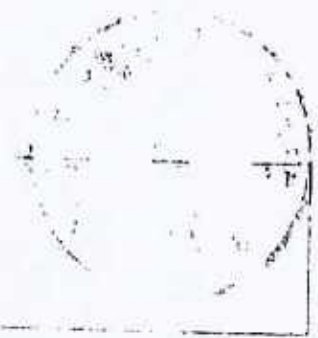
三、经现场测量,对泰亨·彩云印象第1层、第-1层车库进行二次分割。分割后第-1层车位数122个,建筑面积为5736.86 m²;第1层车位数35个总建筑面积为2074.53 m²。

- 四、此份资料使用的长度单位为米,面积单位为平方米。
 - 1. 外业量测采用经检验合格的钢卷尺量测,读数取位至0.01米;
 - 2. 内业采用由重庆市房屋勘测院和重庆大学单位开发的数字化房产综合处理系统软件进行计算和绘图,面积计算结果取位至0.01平方米,分摊系数保留至小数点后四位。

- 五、需要特殊说明的问题
 - 1. 呈测、呈绘重庆土地技术监督局计量授权机构重庆市测绘仪器计量检定站检定。
 - 2. 本报告书附档所示尺寸为轴线尺寸。

- 六、此份资料共 7 页,包括:
 - 房屋建筑面积量测和计算说明 1 页;
 - 房屋建筑面积分户汇总表 4 页;
 - 房屋分层平面图 2 页;

七、其他说明



八、各负责人签名和日期:

测绘员: <u>陈丽春</u> 2010年11月10日 检查: <u>李</u> 2010年11月11日	部门检查: <u>李</u> 2010年12月11日 院检查: <u>李</u> 2010年12月11日
---	---

1层车位面积分户汇总表

附件 5-1 五印卷

面积单位: 平方米

0023

序号	单元	楼层	房号	套内	分摊	分摊	建筑	同户 层数
				面积	系数	面积	面积	
第1		第1	1	12.00	2.1619	25.94	37.94	1
第1		第1	10	9.80	2.1619	21.19	30.99	1
第1		第1	11	19.11	2.1619	41.31	60.42	1
第1		第1	12	19.11	2.1619	41.31	60.42	1
第1		第1	128	22.11	2.1619	47.86	70.00	1
第1		第1	13	16.81	2.1619	36.34	53.15	1
第1		第1	14	17.94	2.1619	38.68	56.62	1
第1		第1	15	17.91	2.1619	38.68	56.62	1
第1		第1	16	19.50	2.1619	42.33	61.86	1
第1		第1	17	19.50	2.1619	42.33	61.86	1
第1		第1	18	60.87	2.1619	131.61	192.48	1
第1		第1	19	16.07	2.1619	35.17	50.81	1
第1		第1	2	12.00	2.1619	25.94	37.94	1
第1		第1	20	12.49	2.1619	27.00	39.49	1
第1		第1	21	16.90	2.1619	36.51	53.41	1
第1		第1	22	60.88	2.1619	131.61	192.49	1
第1		第1	23	11.81	2.1619	25.08	36.92	1
第1		第1	24	16.90	2.1619	36.51	53.41	1
第1		第1	25	12.40	2.1619	26.81	39.21	1
第1		第1	26	11.81	2.1619	23.93	35.79	1
第1		第1	27	11.81	2.1619	23.87	35.70	1
第1		第1	28	11.81	2.1619	23.60	35.98	1
第1		第1	29	11.81	2.1619	24.97	36.32	1
第1		第1	3	12.00	2.1619	25.94	37.94	1
第1		第1	30	17.00	2.1619	36.81	53.88	1
第1		第1	31	17.00	2.1619	36.81	53.88	1
第1		第1	32	11.81	2.1619	25.08	36.92	1
第1		第1	33	28.98	2.1619	62.65	91.63	1
第1		第1	34	28.98	2.1619	62.65	91.63	1
第1		第1	4	30.34	2.1619	65.57	95.90	1
第1		第1	5	15.18	2.1619	32.87	48.00	1
第1		第1	6	12.11	2.1619	26.18	38.29	1
第1		第1	7	15.05	2.1619	32.51	47.50	1
第1		第1	8	13.72	2.1619	29.66	43.38	1
第1		第1	9	12.00	2.1619	25.94	37.94	1
合计				656.11		1418.42	2074.53	

分摊系数计算式

总建筑面积	现套内面积	分摊系数计算式	分摊系数
2074.53	656.11	$(2074.53 - 656.11) \div 656.11$	2.1619

编制人: *陈春* 审核人: *李*

部门检查人: *于利*

日期: 2010-11-10

-1层车位面积分户汇总表

名称: 太平路云印象

面积单位: 平方米

序号	单元	楼层	房号	套内	分摊	分摊	建筑	户数
				面积	系数	面积	面积	户数
第1		第1	1	76.78	1.7188	131.97	208.75	1
第1		第1	10 V	26.63	1.7188	41.74	79.77	1
第1		第1	100	12.73	1.7188	21.91	34.66	✓ 1
第1		第1	101	13.14	1.7188	22.59	35.73	✓ 1
第1		第1	102	13.80	1.7188	23.72	37.52	✓ 1
第1		第1	103	11.19	1.7188	19.23	30.42	✓ 1
第1		第1	104	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	105	11.19	1.7188	19.23	30.42	✓ 1
第1		第1	106 ✓	17.72	1.7188	30.46	48.19	1
第1		第1	107	15.04	1.7188	25.85	40.89	✓ 1
第1		第1	108	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	109	11.91	1.7188	20.63	30.51	✓ 1
第1		第1	11	19.28	1.7188	33.14	52.42	✓ 1
第1		第1	110	13.98	1.7188	24.03	38.01	✓ 1
第1		第1	111	11.99	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	112	12.25	1.7188	21.05	33.31	✓ 1
第1		第1	113	12.35	1.7188	21.23	33.58	✓ 1
第1		第1	114	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	115	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	116	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	117	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	118	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓ 1
第1		第1	119	13.99	1.7188	24.05	38.04	✓ 1
第1		第1	12	15.00	1.7188	25.78	40.78	✓ 1
第1		第1	120	101.60	1.7188	174.63	276.23	✓ 1
第1		第1	121	24.84	1.7188	42.70	67.54	✓ 1
第1		第1	122	24.84	1.7188	42.70	67.54	✓ 1
第1		第1	13	15.00	1.7188	25.78	40.78	✓ 1
第1		第1	14	13.27	1.7188	22.81	36.08	✓ 1
第1		第1	15	13.27	1.7188	22.81	36.08	✓ 1
第1		第1	16	13.27	1.7188	22.81	36.08	✓ 1
第1		第1	17	14.92	1.7188	25.64	40.56	✓ 1
第1		第1	18	14.92	1.7188	25.64	40.56	✓ 1
第1		第1	19	13.77	1.7188	23.67	37.14	✓ 1
第1		第1	2	20.23	1.7188	34.77	55.00	✓ 1
第1		第1	20	14.11	1.7188	24.25	38.36	✓ 1
第1		第1	21	13.50	1.7188	23.20	36.70	✓ 1
第1		第1	22	12.22	1.7188	21.00	33.22	✓ 1
第1		第1	23	13.50	1.7188	23.20	36.70	✓ 1
第1		第1	24	13.58	1.7188	23.34	36.92	✓ 1
第1		第1	25	14.61	1.7188	25.11	39.72	✓ 1
第1		第1	26 ✓	15.25	1.7188	26.21	41.16	1
第1		第1	27	14.75	1.7188	25.35	40.10	✓ 1

第1		第1	28	10.50	1.7188	18.05	28.55	✓
第1		第1	29	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	3	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	30	10.50	1.7188	18.05	28.55	✓
第1		第1	31	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	32	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	33	8.40	1.7188	14.41	22.84	✓
第1		第1	34	15.12	1.7188	25.99	41.11	✓
第1		第1	35 ✓	15.66	1.7188	26.92	42.58	
第1		第1	36 ✓	12.00	1.7188	20.63	32.63	
第1		第1	37	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	38	10.08	1.7188	17.33	27.41	✓
第1		第1	39	10.56	1.7188	18.15	28.71	✓
第1		第1	4	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	40	9.32	1.7188	16.02	25.34	✓
第1		第1	41	9.60	1.7188	16.50	26.10	✓
第1		第1	42	41.40	1.7188	71.16	112.56	✓
第1		第1	43	12.28	1.7188	21.11	33.39	✓
第1		第1	44	12.28	1.7188	21.11	33.39	✓
第1		第1	45	11.50	1.7188	19.77	31.27	✓
第1		第1	46	11.50	1.7188	19.77	31.27	✓
第1		第1	47	11.66	1.7188	20.04	31.70	✓
第1		第1	48	12.50	1.7188	21.49	33.99	✓
第1		第1	49	11.50	1.7188	19.77	31.27	✓
第1		第1	5	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	50	11.50	1.7188	19.77	31.27	✓
第1		第1	51	12.19	1.7188	20.95	33.14	✓
第1		第1	52	12.19	1.7188	20.95	33.14	✓
第1		第1	53	11.13	1.7188	19.13	30.26	✓
第1		第1	54	14.00	1.7188	24.00	38.00	✓
第1		第1	55	16.10	1.7188	27.67	43.77	✓
第1		第1	56	16.10	1.7188	27.67	43.77	✓
第1		第1	57 ✓	14.96	1.7188	25.71	40.67	
第1		第1	58 ✓	11.96	1.7188	20.71	32.67	
第1		第1	59 ✓	15.51	1.7188	26.66	42.17	
第1		第1	6 ✓	15.08	1.7188	25.92	41.00	
第1		第1	60 ✓	14.75	1.7188	25.35	40.10	✓
第1		第1	61	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	62	13.01	1.7188	22.36	35.37	✓
第1		第1	63	119.97	1.7188	206.21	326.18	✓
第1		第1	64	13.10	1.7188	22.52	35.62	✓
第1		第1	65	13.10	1.7188	22.52	35.62	✓
第1		第1	66	13.10	1.7188	22.52	35.62	✓
第1		第1	67	12.00	1.7188	20.63	32.63	✓
第1		第1	68 ✓	15.00	1.7188	25.78	40.78	
第1		第1	69 ✓	12.00	1.7188	20.63	32.63	
第1		第1	7 ✓	15.08	1.7188	25.92	41.00	

第1	第1	70	1.7188	20.63	32.63	✓
第1	第1	71 ✓	1.7188	20.63	32.63	
第1	第1	72 ✓	1.7188	25.78	40.78	
第1	第1	73 ✓	1.7188	20.63	32.63	
第1	第1	74 ✓	1.7188	17.61	27.90	✓
第1	第1	75 ✓	1.7188	21.35	33.77	✓
第1	第1	76 ✓	1.7188	17.61	27.90	✓
第1	第1	77 ✓	1.7188	22.28	35.24	✓
第1	第1	78 ✓	1.7188	22.28	35.24	✓
第1	第1	79 ✓	1.7188	22.28	35.24	✓
第1	第1	80 ✓	1.7188	29.44	46.47	
第1	第1	81	1.7188	18.56	29.36	✓
第1	第1	82	1.7188	21.35	33.77	✓
第1	第1	83 ✓	1.7188	16.71	26.43	✓
第1	第1	84	1.7188	26.92	42.48	
第1	第1	85 ✓	1.7188	25.99	41.11	✓
第1	第1	86	1.7188	26.87	42.50	✓
第1	第1	87	1.7188	27.11	42.93	✓
第1	第1	88 ✓	1.7188	29.22	46.32	✓
第1	第1	89 ✓	1.7188	25.80	40.81	
第1	第1	90 ✓	1.7188	26.45	41.84	✓
第1	第1	91 ✓	1.7188	35.32	56.87	
第1	第1	92 ✓	1.7188	20.63	32.63	✓
第1	第1	93 ✓	1.7188	20.63	32.63	✓
第1	第1	94 ✓	1.7188	325.19	519.86	✓
第1	第1	95	1.7188	19.77	31.25	✓
第1	第1	96	1.7188	19.68	31.12	✓
第1	第1	97	1.7188	20.63	32.63	✓
第1	第1	98	1.7188	20.63	32.63	✓
第1	第1	99	1.7188	23.01	36.10	✓
第1	第1	100	1.7188	22.59	35.73	✓
			2110.06	3626.80	5736.86	

分摊系数计算式

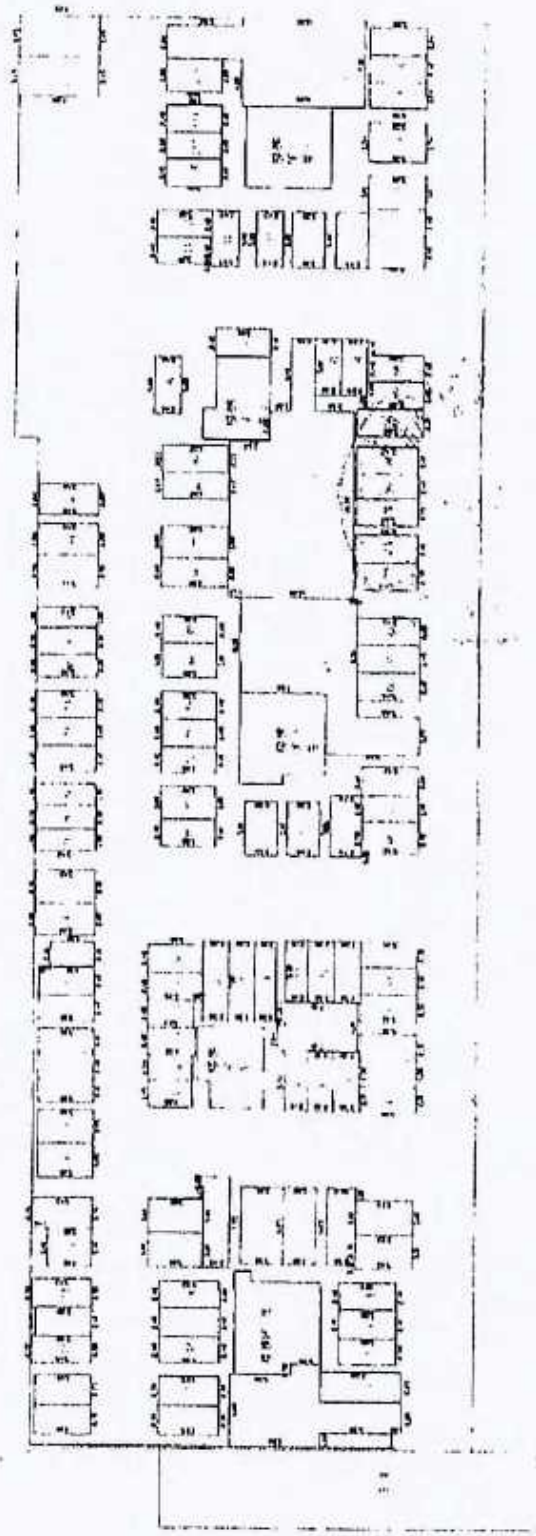
原建筑面积	现房内面积	分摊系数计算式	分摊系数
5736.86	2110.06	$(5736.86 - 2110.06) / 2110.06$	1.7188

一审者: 陈丽春

二审者: [Signature]

部门检查者: 刁利平

日期: 2019.11.10

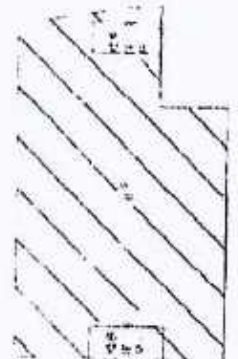
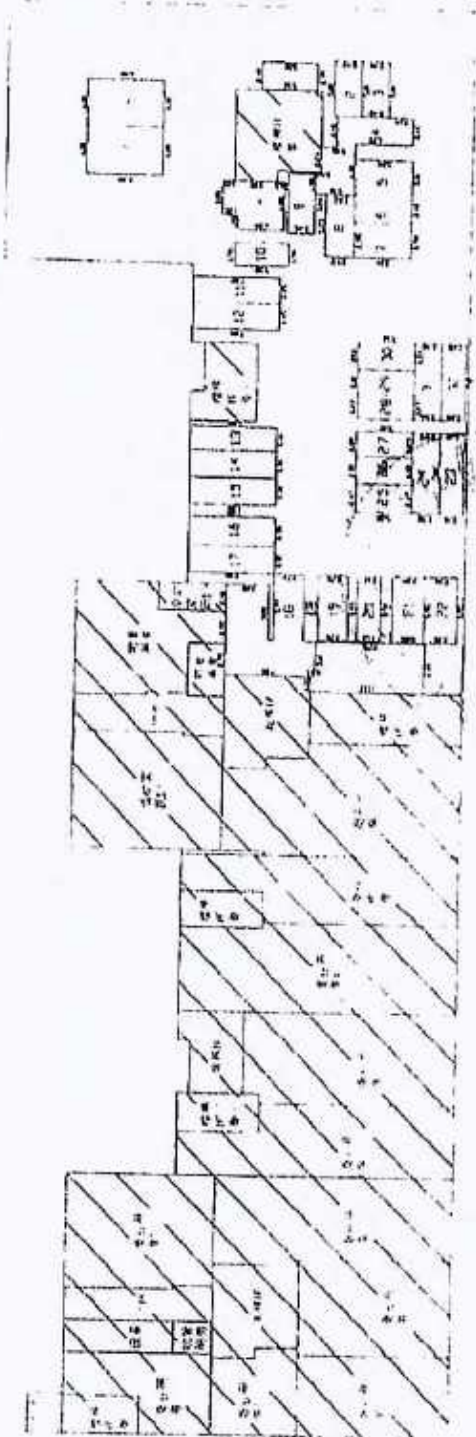


FIGURE



1/2

1/2



附

发

房屋面积分户汇总表

幢号	层数	用途	套内面积	分摊面积	总建筑面积	备注
第1幢	第1层	商业用房	1730.42	0.1062	1836.84	
第1幢	第1层	商业用房	220.32	0.1062	230.94	
第1幢	第1层	活动室(默1)	152.13	0.1062	162.75	
第1幢	第1层	商业用房1(5)	164.43	0.1062	175.05	
第1幢	第1层	商业用房10(6)	113.40	0.1062	124.02	
第1幢	第1层	商业用房12(7)	70.38	0.1062	81.00	
第1幢	第1层	商业用房2(8)	139.37	0.1062	149.99	
第1幢	第1层	商业用房3(9)	150.00	0.1062	160.62	
第1幢	第1层	商业用房1(10)	195.45	0.1062	206.07	
第1幢	第1层	商业用房5(11)	128.40	0.1062	139.02	
第1幢	第1层	商业用房6(12)	193.34	0.1062	203.96	
第1幢	第1层	商业用房7(13)	137.97	0.1062	148.59	
第1幢	第1层	商业用房8(14)	54.99	0.1062	65.61	
第1幢	第1层	商业用房9(15)	93.15	0.1062	103.77	
第1幢	第1层	车库	4867.40	0.1786	5045.80	
第1幢	第1层	商业用房	2447.26	0.1062	2553.52	
第1幢	第2层	会所	357.97	0.1597	417.94	
第1幢	第2层	活动室(默2)	315.90	0.1062	347.52	
第1幢	第2层	商业用房1(5)	162.81	0.1062	173.43	
第1幢	第2层	商业用房10(6)	57.42	0.1062	68.04	
第1幢	第2层	商业用房11(7)	157.32	0.1062	167.94	
第1幢	第2层	商业用房12(8)	719.72	0.1062	791.34	
第1幢	第2层	商业用房13(9)	476.10	0.1062	522.72	2-1
第1幢	第2层	商业用房14(10)	324.36	0.1062	355.98	2-2
第1幢	第2层	商业用房15(11)	27.95	0.1062	38.57	6-1
第1幢	第2层	商业用房2(12)	161.87	0.1062	172.49	
第1幢	第2层	商业用房3(13)	195.45	0.1062	206.07	6-4
第1幢	第2层	商业用房4(14)	150.00	0.1062	160.62	6-5
第1幢	第2层	商业用房5(15)	139.37	0.1062	150.99	6-6
第1幢	第2层	商业用房6(16)	220.32	0.1062	230.94	6-7
第1幢	第2层	商业用房7(17)	61.50	0.1062	72.12	
第1幢	第2层	商业用房8(18)	109.35	0.1062	119.97	
第1幢	第2层	商业用房9(19)	58.50	0.1062	69.12	6-11
第1幢	第2层	储藏室	124.87	0.1062	135.49	
第1幢	第2层	商业用房	2165.32	0.1062	2271.64	
第1幢	第3层	办公(10)	719.72	0.1062	791.34	
第1幢	第3层	办公(11)	604.51	0.1062	665.13	
第1幢	第3层	储藏室	7.40	0.1062	8.12	
第1幢	第3层	商业用房1(12)	720.78	0.1062	792.40	
第1幢	第3层	商业用房2(13)	629.25	0.1062	691.87	
第1幢	第3层	商业用房3(14)	742.49	0.1062	804.11	
第1幢	第3层	商业用房	1770.67	0.1062	1876.84	
第1幢	第4层	车库	547.98	0.1786	565.84	
第1幢	第4层	储藏室	162.21	0.1072	172.93	

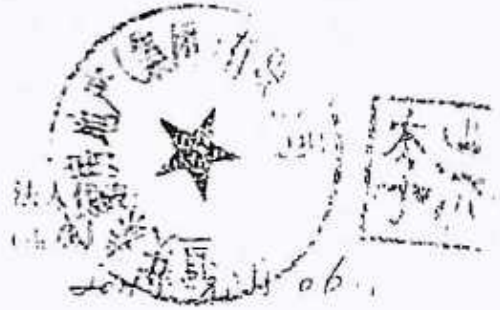
检查验收表

数量: [模糊]



委托方: [模糊]

本批货物已在原所在处公示七天,无异议,同意验收。



备注: [模糊]

经办人:

2011年



房屋权利人	房屋座落	建筑面积	套内面积	房屋用途	证书号
1 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号	138.13	124.87	其他用房	105房地证2015字第25289号
2 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号	999.45	847.98	停车用房	渝(2016)九龙坡区不动产权第000165293号
3 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号	1958.76	1770.67	商服用房	105房地证2015字第26571号
4 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号(幼儿园)	484.01	456.21	教育用房	105房地证2015字第25310号
5 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-1#	77.86	70.38	商服用房	105房地证2015字第26571号
6 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-3号	179.71	162.31	其他用房	105房地证2015字第25289号
7 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-5#	181.90	164.43	商服用房	105房地证2015字第26571号
8 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-6#	154.17	139.37	商服用房	105房地证2015字第26571号
9 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-7#	165.93	150	商服用房	105房地证2015字第26571号
10 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-8#	216.21	195.45	商服用房	105房地证2015字第26571号
11 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号1-9#	142.04	128.40	商服用房	105房地证2015字第26571号
12 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号2-1#	796.17	719.72	商服用房	105房地证2015字第26571号
13 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号2-2#	526.67	476.10	商服用房	105房地证2015字第26571号
14 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号3-1#	796.17	719.72	商服用房	渝(2016)九龙坡区不动产权第000172673号
15 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号3-2#	668.71	604.50	商服用房	渝(2016)九龙坡区不动产权第006172673号
16 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号5-1号	213.88	193.34	商服用房	105房地证2015字第26571号
17 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号6-11号	64.71	58.50	商服用房	105房地证2015字第26571号
18 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号6-1号	358.81	324.36	商服用房	105房地证2015字第26571号
19 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号6-4号	179.06	161.87	商服用房	105房地证2015字第26571号
20 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号6-5号	216.21	195.45	商服用房	105房地证2015字第26571号
21 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号6-6号	165.93	150	商服用房	105房地证2015字第26571号
22 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号6-9号	154.17	139.37	商服用房	105房地证2015字第26571号
23 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号7-3号	821.36	742.49	商服用房	105房地证2015字第26571号
24 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号7-4号	8.58	7.40	其他用房	105房地证2015字第25289号
25 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1-1#	2707.21	2447.26	商服用房	105房地证2015字第26571号
26 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层100号	34.66	12.75	停车用房	105房地证2015字第26481号
27 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层101号	35.73	13.14	停车用房	105房地证2015字第26481号
28 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层102号	37.52	13.80	停车用房	105房地证2015字第26481号
29 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层103号	30.42	11.19	停车用房	105房地证2015字第26481号
30 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层104号	32.63	12	停车用房	105房地证2015字第26481号
31 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层105号	30.42	11.19	停车用房	105房地证2015字第26481号
32 重庆泰亨实业(集团)有限公司	九龙坡区九龙园区翼龙路2号负1层107号	40.89	15.04	停车用房	105房地证2015字第26481号

138	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号23号	46.92	14.84	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
139	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号24号	53.44	16.90	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
140	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号25号	39.21	12.40	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
141	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号26号	36.49	11.54	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
142	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号27号	36.30	11.48	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
143	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号28号	35.98	11.38	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
144	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号29号	36.52	11.55	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
145	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号2号	37.94	12	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
146	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号30号	40.25	12.73	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
147	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号31号	53.88	17.04	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
148	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号32号	46.92	14.84	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
149	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号33号	91.63	28.98	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
150	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号34号	91.63	28.98	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
151	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号3号	37.94	12	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
152	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号4号	95.90	30.33	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
153	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号6号	38.29	12.11	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
154	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号7号	47.59	15.05	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
155	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号8号	43.38	13.72	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号
156	重庆泰亨实业(集团)有限公司	龙坡区九龙园区翼龙路2号9号	37.94	12	105房地证2015字第26390号	105房地证2015字第26390号

估价对象位置图



估价对象内外部状况照片



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象