

房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2021]0360号

估价项目名称：重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7、汇龙大道532号2-4-6、人民大道225号1幢195号、人民大道225号1幢219-19、人民大道225号1幢219-9、人民大道225号1幢219-2、九龙坡区石桥铺朝田村200号绅帝大厦A-6-1号共计7套住宅、商服用房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：陈怡（注册号：5020020102）

黄秒（注册号：5020200027）

估价报告出具日期：二〇二一年六月二十八日



致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的7套住宅、商服用房地产进行评估。

估价目的：根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔(2020)渝北法委评字第907号〕，贵院受理的重庆渝康资产管理有限公司与孙成惠、孙成均等追偿权纠纷一案，需对被执行人 名下位于重庆市九龙坡区石桥铺朝田村200号绅帝大厦A-6-1号房屋（114房地证2011字第106467号）；②重庆奥韵实业（集团）有限公司、重庆鑫奥陶房地产开发有限公司所有的位于重庆市永川区人民大道225号1幢219-19（205房地证2014字第10184号）、永川区人民大道225号1幢219-2（205房地证2014字第10186号）、永川区人民大道225号1幢219-9（205房地证2014字第10192号）、永川区人民大道225号1幢195号（205房地证2014字第10198号）；③重庆鑫奥陶房地产开发有限公司所有的位于重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7（永川区房地证2009字第H69047号）、永川区汇龙大道532号2-4-6（永川区房地证2009字第H69050号）共计7套住宅、商服用房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)
1	永川区房地证 2009 字第 H69047 号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道 532 号 1-31-7	住宅	31-32	283.41
2	永川区房地证 2009 字第 H69050 号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道 532 号 2-4-6	住宅	4	128.08
3	205 房地证 2014 字第 10198 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 195 号	商服用房	1	62.35
4	205 房地证 2014 字第 10184 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-19	商服用房	1	38.89
5	205 房地证 2014 字第 10192 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-9	商服用房	1	21.24
6	205 房地证 2014 字第 10186 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-2	商服用房	1	42.73



估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)
7	114 房地证 2011 字第 106467 号		九龙坡区石桥铺朝田村 200 号绅帝大厦 A-6-1 号	住宅	6	112.45
合计						689.15

估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内可移动家具家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2021年5月8日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：对估价对象1-2、7采用比较法测算，对估价对象3-6采用比较法和收益法测算。

6、估价结果：

估价总额：488.25 万元（大写：人民币肆佰捌拾捌万贰仟伍佰元整），

详见下表：



估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	永川区房地证 2009 字第 H69047 号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道 532 号 1-31-7	住宅	31-32	283.41	4100	116.2
2	永川区房地证 2009 字第 H69050 号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道 532 号 2-4-6	住宅	4	128.08	4300	55.07
3	205 房地证 2014 字第 10198 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 1 幢 19	商用房	1	62.35	19200	119.71
4	205 房地证 2014 字第 10184 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-19	商用房	1	38.89	10300	40.06
5	205 房地证 2014 字第 10192 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-9	商用房	1	21.24	9300	19.75
6	205 房地证 2014 字第 10186 号	重庆奥韵实业（集团）有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-2	商用房	1	42.73	9800	41.88
7	114 房地证 2011 字第 106467 号		九龙坡区石桥铺朝田村 200 号绅帝大厦 A-6-1 号	住宅	6	112.45	8500	95.58
合计						689.15	—	488.25

特别提示：

1、估价对象均已抵押、查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已抵押、查封对房地产市场价值的影响。



2、实地查勘时估价对象 3-7 均已出租，租赁情况不详，经与重庆市渝北区人民法院工作人员确认，不考虑租约的限制，故本次评估未考虑租赁情况对评估价值的影响，特请报告使用者注意。

3、估价对象 3、4 已与案外房地产打通使用，经营“好鲜豆花馆”；估价对象 5、6 已与案外房地产打通使用，经营“百亘超市”。估价对象 3-6 室内格局已发生部分变化。估价对象拍卖成交后按现状交付，评估价格未包含恢复原状所需要费用。

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



法定代表人：韩杰



二〇二一年六月二十八日



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》（永川区房地证 2009 字第 H69047 号、永川区房地证 2009 字第 H69050 号、205 房地证 2014 字第 10198 号、205 房地证 2014 字第 10184 号、205 房地证 2014 字第 10192 号、205 房地证 2014 字第 10186 号、114 房地证 2011 字第 106467 号）复印件，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人提供的用于本次房地产价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境，对房屋安全及环境污染未作特别鉴定，不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

(二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象均已抵押、查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已抵押、查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价实地查勘日分别为 2020 年 12 月 1 日、2021 年 4 月 16 日、2021 年 5 月 8 日，本次评估以完成实地查勘日 2021 年 5 月 8 日为价值时点，并假设估价对象于价值时点的状况与实地查勘日相同。



（五）依据不足假设

截至价值时点，估价委托人未提供估价对象《重庆市房地产权证》原件，但提供了其复印件，故本次估价假设估价委托人提供的有关估价对象的产权资料复印件真实可信。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任有估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、若双方当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后5日内以书面形式向人民法院提出，人民法院应当在3日内将书面说明交予评估机构。

4、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

5、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系人：冷杰

联系电话：67188904

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[（2020）渝北法委评字第907号]，贵院受理的重庆渝康资产管理有限公司与孙成惠、孙成均等追偿权纠纷一案，需对被执行人①名下位于重庆市九龙坡区石桥铺朝田村200号绅帝大厦A-6-1号房屋（114房地证2011字第106467号）；②重庆奥韵实业（集团）有限公司、重庆鑫奥陶房地产开发有限公司所有的位于重庆市永川区人民大道225号1幢219-19（205房地证2014字第10184号）、永川区人民大道225号1幢219-2（205房地证2014字第10186号）、永川区人民大道225号1幢219-9（205房地证2014字第10192号）、永川区人民大道225号1幢195号（205房地证2014字第10198号）；③重庆鑫奥陶房地产开发有限公司所有的位于重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7（永川区房地证2009字第H69047号）、永川区汇龙大道532号2-4-6（永川区房地证2009字第H69050号）共计7套住宅、



商服用房地产进行市场价值评估，为重庆市渝北区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

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)
1	永川区房地证 2009 字第 H69047 号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道 532 号 1-31-7	住宅	31-32	283.41
2	永川区房地证 2009 字第 H69050 号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道 532 号 2-4-6	住宅	4	128.08
3	205 房地证 2014 字第 10198 号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 195 号	商服用房	1	62.35
4	205 房地证 2014 字第 10184 号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-19	商服用房	1	38.89
5	205 房地证 2014 字第 10192 号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-9	商服用房	1	21.24
6	205 房地证 2014 字第 10186 号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-2	商服用房	1	42.73
7	114 房地证 2011 字第 106467 号		九龙坡区石桥铺朝田村 200 号绅帝大厦 A-6-1 号	住宅	6	112.45
合计						689.15

估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内可移动家具家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 区位状况描述

估价对象	1-6	7
区域位置	<p>永川位于长江上游北岸、重庆西部，东距重庆主城 55 公里，西离成都 276 公里，是成渝地区双城经济圈重要节点、重庆主城都市区战略支点城市。全区幅员面积 1576 平方公里，辖 7 个街道、16 个镇，常住人口 114.3 万人，中心城区面积 80.4 平方公里，城镇化率 72.8%。永川区地处成渝地区双城经济圈发展主轴，东西双向通达、南北便利通畅、陆海内外通航，发挥着左传右递、承东接西的重要作用。已建在建对外通道主要有“四高”（成渝高速公路、重庆西三环高速公路、渝永高速公路、永泸高速公路）、“三铁”（成渝铁路、成渝高铁、渝昆高铁）、“一港区”（朱沱港区）、“一机场”（大安通用机场）、“一轨道”（连接重庆主城的市域快线），境内有高速公路道口 15 个、城区公铁客运枢纽站场 3 个，是重庆主城区外首个拥有高速环线、主城都市区西部地区唯一同时具备“公铁水空”多式联运条件的城市，是重庆规划建设区域性综合交通物流枢纽。</p>	<p>九龙坡区属重庆市辖区，地处重庆市西南部，位于重庆主城都市区的中心城区，是长江和嘉陵江环抱的渝中半岛的重要组成部分。九龙坡区与渝中区、沙坪坝区、大渡口区、璧山区、江津区接壤，同南岸区、巴南区隔江相望。区境南北长 36.12km，东西宽约 30.4km，幅员面积 431.86km²，下辖 19 个镇街（9 个街道、10 个镇），常住人口 123 万。2020 年，完成地区生产总值 1533.16 亿元、保持全市第二。九龙坡区有长江上游最大的水陆联运港—九龙坡港和西南地区最大的铁路货运编组站—重庆西站（货运）。长江鹅公岩、李家沱大桥连接两岸，成渝、川黔、襄渝铁路出境通关，轨道交通 1 号线、2 号线、5 号线和环线穿境而过，成渝、内环、绕城高速公路串线成网，华福大道横贯东西，白彭公路纵贯南北，构建了九龙坡区综合交通网络。</p>



	估价对象 1-2 位于永川区汇龙大道 532 号, 所在小区为“奥韵天居八号”, 所在区域土地级别为重庆市永川区住宅 2 级; 估价对象 3-6 位于永川区人民大道 225 号, 所在小区为“阳光雅筑”, 所在区域土地级别为重庆市永川区商业 2 级。	估价对象 7 位于九龙坡区石桥铺朝田村 200 号, 所在小区为“绅帝大厦”, 所在区域土地级别为重庆市主城区住宅 4 级。
交通条件	估价对象 1-6 位置相近, 紧邻奥韵天居公交站, 有 105 路公交车在此停靠; 距汇龙二转盘公交站约 300 米, 有永川 101B、101a、102、112、115、117、302 路公交车在此停靠, 交通便捷度较好。	估价对象 7 紧邻重庆轨道环线陈家坪站, 距陈家坪通用晶城公交站约 300 米, 有 148、216、364、464、466、823 路公交车在此停靠, 距陈家坪汽车站约 500 米, 交通便捷。
配套设施	水、电、气、讯等基础配套设施较完善; 周边有汇龙小学、卧龙初中、重庆文理学院附属中学校、永川区人民医院、红河社区卫生服务中心、重庆农村商业银行、中国工商银行、人人乐超市、百巨超市、HMC 华茂中心、永川区政府等公共配套设施。	水、电、气、讯等基础配套设施较完善; 周边有高新区陈家坪小学、重庆市渝高中学校、重庆高新育才学校、高新区人民医院、中国建设银行、重庆农村商业银行、永辉超市、好又多超市、金冠机电市场、银冠机电市场等公共配套设施。
周边环境	估价对象周边以商住物业为主, 有帝琴花园、竹映三清、润智至尊华庭、AC 世纪城、天秀锦地等住宅小区, 有 HMC 华茂中心、奥韵·家博城精品教材商都、各类社区底商等, 居住环境较好, 商业氛围较好。	估价对象周边以商住物业为主, 有帝豪名都、一城新界、强发·百年国际、华宇花园、丁香苑等住宅小区, 有金冠机电市场、银冠机电市场、各类社区底商等, 居住环境较好, 商业氛围较好。

(三) 实物状况描述

1、土地基本状况

估价对象	1	2	3	4	5	6	7
土地坐落	重庆市永川区汇龙大道 532 号 1-31-7	重庆市永川区汇龙大道 532 号 2-4-6	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 195 号	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-19	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-9	重庆市永川区人民大道 225 号 1 幢 219-2	九龙坡区石桥铺朝田村 200 号绅帝大厦 A-6-1 号
土地使用权人	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	孙
土地使用权面积 (m ²)	8	8	土地分摊系数为 0.0856	土地分摊系数为 0.0856	土地分摊系数为 0.0856	土地分摊系数为 0.0856	13.49
共有使用权面积 (m ²)	4330	4330	3693	3693	3693	3693	2751.2
土地用途	城镇单一住宅用地	城镇单一住宅用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地	住宅用地
四至	西临卧龙路, 其余均临巷道	西临卧龙路, 其余均临巷道	东临卧龙路, 南临人民大道, 西、北均临巷道	东临卧龙路, 南临人民大道, 西、北均临巷道	东临卧龙路, 南临人民大道, 西、北均临巷道	东临卧龙路, 南临人民大道, 西、北均临巷道	北临龙腾大道, 其余均临巷道
土地形状	规则多边形	规则多边形	不规则多边形	不规则多边形	不规则多边形	不规则多边形	较规则多边形
开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
地形地势	较为平缓	较为平缓	较为平缓	较为平缓	较为平缓	较为平缓	较为平缓
地貌	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵
地质土壤	地质优良, 无污染	地质优良, 无污染	地质优良, 无污染	地质优良, 无污染	地质优良, 无污染	地质优良, 无污染	地质优良, 无污染



2、建筑物基本状况

估价对象	坐落	房屋用途	楼层	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	建成年代	所在物业	层高	设施设备	外观及装饰装修状况	新旧程度	利用现状
1	重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7	住宅	31-32	钢混	283.41	224.9	2008年	“奥韵天居八号”，商住楼。所在建筑物地上共32层、地下共2层。估价对象位于第31-32层，1层7户，估价对象为7号房，户型为4室2厅2卫，为跃层。	单层层高约为3米	水、电、气、讯、消防齐全，所在楼宇设有3部电梯，2个楼梯通道。	所在建筑物外墙为墙砖；入户门为防盗门，室内为木门，安装塑钢穿，室内客厅和卧室地面为地砖、内墙和天棚为刷白，厨卫地面为地砖、内墙为墙砖、天棚为吊顶	经现场勘查，估价对象维护保养状况一般，建筑物成新率约为78%。	自用为宿舍
2	重庆市永川区汇龙大道532号2-4-6	住宅	4	钢混	128.08	101.64	2008年	“奥韵天居八号”，商住楼。所在建筑物地上共32层、地下共2层。估价对象位于第4层，1层9户，估价对象为6号房，户型为3室2厅1厨1卫。	约为3米	水、电、气、讯、消防齐全，所在楼宇设有3部电梯，2个楼梯通道。	所在建筑物外墙为墙砖；入户门为防盗门，室内为木门，安装塑钢穿，室内客厅地面为地砖、内墙和天棚为刷白，卧室地面为清水、内墙和天棚为刷白，厨卫地面为地砖、内墙为墙砖或刷白、天棚为刷白。	经现场勘查，估价对象维护保养状况一般，建筑物成新率约为78%。	自用为宿舍
3	重庆市永川区人民大道225号1幢195号	商服用房	1	钢混	62.35	56.69	2007年	“阳光雅筑”，商住楼。所在建筑物地上共31层地下共2层。估价对象位于第1层。	约为4米	水、电、讯、消防齐全。	所在建筑物外墙为墙砖；入户门为玻璃推拉门，室内地面为地砖，内墙为刷白或涂料，天棚为涂料。	经现场勘查，估价对象维护保养状况较好，建筑物成新率约为77%。	估价对象3、4与案外房地产连通经营“好
4	重庆市永川区人民大道225号1幢219-19	商服用房	1	钢混	38.89	35.36	2007年	“阳光雅筑”，商住楼。所在建筑物地上共31层地下共2层。估价对象位于第1层。。	约为4米	水、电、讯、消防齐全。	所在建筑物外墙为墙砖；入户门为玻璃推拉门，室内地面为地砖，内墙为刷白或涂料，天棚为涂料。	经现场勘查，估价对象维护保养状况较好，建筑物成新率约为77%。	鲜豆花馆”
5	重庆市永川区人民大道225号1幢219-9	商服用房	1	钢混	21.24	19.31	2007年	“阳光雅筑”，商住楼。所在建筑物地上共31层地下共2层。估价对象位于第1层。	约为4米	水、电、讯、消防齐全。	所在建筑物外墙为墙砖；室内地面为地砖，内墙为墙砖或涂料，天棚为涂料。	经现场勘查，估价对象维护保养状况较好，建筑物成新率约为77%。	估价对象5、1与案外房地产连通经营“百



估价对象	坐落	房屋用途	楼层	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	建成年代	所在物业	层高	设施设备	外观及装饰装修状况	新旧程度	利用现状
6	重庆市永川区人民大道225号1幢219-2	商服用房	1	钢混	42.73	38.85	2007年	“阳光雅筑”，商住楼。所在建筑物地上共31层地下共2层。估价对象位于第1层。	约为4米	水、电、讯、消防齐全。	所在建筑物外墙为墙砖；室内地面为地砖，内墙和天棚刷白	经现场勘查，估价对象维护保养状况较好，建筑物成新率约为77%。	
7	九龙坡区石桥铺朝田村200号绅帝大厦A-6-1号	住宅	6	混合	112.45	93.96	1998年	“绅帝大厦”，商住楼。所在建筑物地上共8层，地下共1层。估价对象位于第6层，一层6户，估价对象为1号房，户型为3室2厅1厨1卫。	约为3米	水、电、气、讯、消防齐全，所在建筑物设1部电梯、2个楼梯通道。	所在建筑物外墙为墙砖；入户门为防盗门，室内为木门，安装铝合金窗，室内卧室和客厅地面为木地板、内墙为墙纸、天棚为吊顶，厨卫地面为地砖、内墙为墙砖、天棚为吊顶。	经现场勘查，估价对象维护保养状况一般，建筑物成新率约为54%。	出租

(四) 权益状况描述

估价对象	坐落	产权证号	土地用途	房屋用途	房屋所有权人和土地使用权人	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限(年)	共有情况	用益物权	担保物权	拖欠税费情况	查封等形式限制权利情况	租赁权	权属清晰情况
1	重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7	永川区房地证2009字第H69047号	城镇单一住宅用地	住宅	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	2057/12/31	36.65	无	无	已在重庆三峡担保集团有限公司设立抵押权，三峡担保已将不良资产转让给重庆渝康资产管理有限公司	无	已查封	无	权属清晰
2	重庆市永川区汇龙大道532号2-4-6	永川区房地证2009字第H69050号	城镇单一住宅用地	住宅	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	2057/12/31	36.65	无	无	已在中国农业银行股份有限公司重庆潼南支行设立抵押权，尚未注销	无	已被重庆市潼南区人民法院查封	无	权属清晰
3	重庆市永川区人民大道225号1幢195号	205房地证2014字第10198号	其他商服用地	商服用房	重庆奥韵实业(集团)有限公司，重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	2055/4/30	33.98	共同共有	无	已在中国农业银行股份有限公司重庆潼南支行设立抵押权，尚未注销	无	已被重庆市潼南区人民法院查封	估价对象3、4与案外房地产连通经营“好鲜豆花馆”	权属清晰



估价对象	坐落	产权证号	土地用途	房屋用途	房屋所有权人和土地使用权人	土地使用权终止日期	土地剩余使用年限(年)	共有情况	用益物权	担保物权	拖欠税费情况	查封等形式限制权利情况	租赁权	权属清晰情况
4	重庆市永川区人民大道225号1幢219-19	205房地证2014字第10184号	其他商服用地	商服用房	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	2055/4/30	33.98	共同共有	无	已在中国农业银行股份有限公司重庆潼南支行设立抵押权, 尚未注销	无	已被重庆市潼南区人民法院查封		权属清晰
5	重庆市永川区人民大道225号1幢219-9	205房地证2014字第10192号	其他商服用地	商服用房	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	2055/4/30	33.98	共同共有	无	已在中国农业银行股份有限公司重庆潼南支行设立抵押权, 尚未注销	无	已被重庆市潼南区人民法院查封	估价对象5、6与案外房地产连通经营“百豆超市”	权属清晰
6	重庆市永川区人民大道225号1幢219-2	205房地证2014字第10186号	其他商服用地	商服用房	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	2055/4/30	33.98	共同共有	无	已在中国农业银行股份有限公司重庆潼南支行设立抵押权, 尚未注销	无	已被重庆市潼南区人民法院查封		权属清晰
	九龙坡区石桥铺朝田村200号绅帝大厦A-6-1号	114房地证2011字第106467号	住宅用地	住宅	孙成惠、孙成均	2045	约24	共同共有	无	已在中国农业银行股份有限公司重庆潼南支行设立抵押权, 尚未注销	无	已被重庆市潼南区人民法院查封	出租	权属清晰



法进行测算，确定估价对象在价值时点2021年5月8日的市场价值为：

估价总额：488.25万元（大写：人民币肆佰捌拾捌万贰仟伍佰元整），

详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	永川区房地证2009字第H69047号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7	住宅	31-32	283.41	4100	116.2
2	永川区房地证2009字第H69050号	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区汇龙大道532号2-4-6	住宅	4	128.08	4300	55.07
3	205房地证2014字第10198号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道225号1幢195号	商服用房	1	62.35	19200	119.71
4	205房地证2014字第10184号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道225号1幢219-19	商服用房	1	38.89	10300	40.06
5	205房地证2014字第10192号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道225号1幢219-9	商服用房	1	21.24	9300	19.75
6	205房地证2014字第10186号	重庆奥韵实业(集团)有限公司, 重庆鑫奥陶房地产开发有限公司	重庆市永川区人民大道225号1幢219-2	商服用房	1	42.73	9800	41.88
7	114房地证2011字第106467号	孙成惠、孙成均	九龙坡区石桥铺朝田村200号绅帝大厦A-6-1号	住宅	6	112.45	8500	95.58
合计						689.15	—	488.25

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈怡	5020020102		2021年6月28日
黄秒	5020200027		2021年6月28日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2020年12月1日、2021年4月16日、2021年5月8日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2020年11月6日起至2021年6月28日。

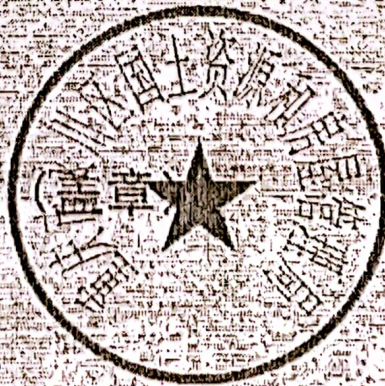
1-31-7

74

永川区 房地证 2009 字第 H69047 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	重庆鑫奥陶房地产开发有限公司		
证件名称及号码	营业执照注册号: 5009012111453		
坐落	重庆市永川区汇龙大道532号1-31-7		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	城镇单一住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	捌平方米	楼层	31-32
共有使用权面积	肆仟叁佰叁拾平方米	房屋建筑面积	贰佰捌拾叁点肆壹
土地使用权终止日期	二〇五七年十二月三十一日	套内建筑面积	贰佰贰拾肆点玖
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号: 2009010189 房屋代码: 74426

填证单位:

填证单位:

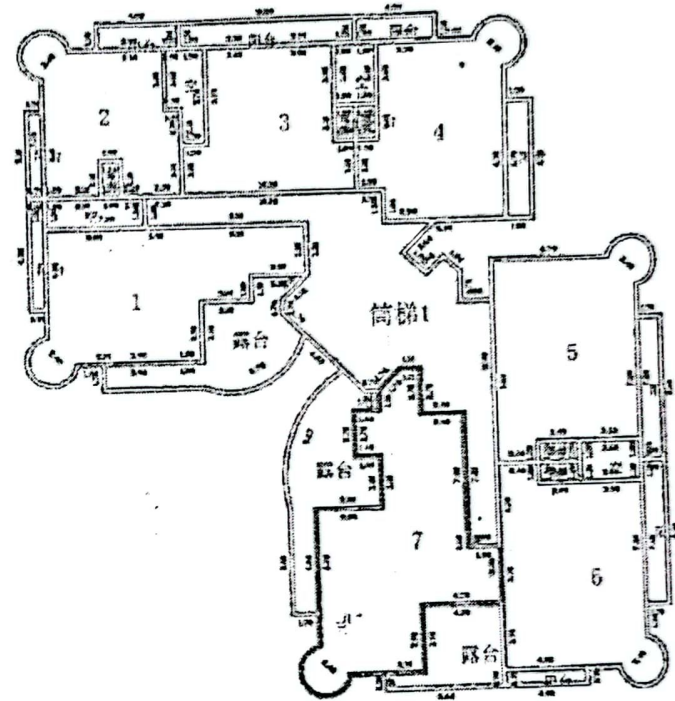
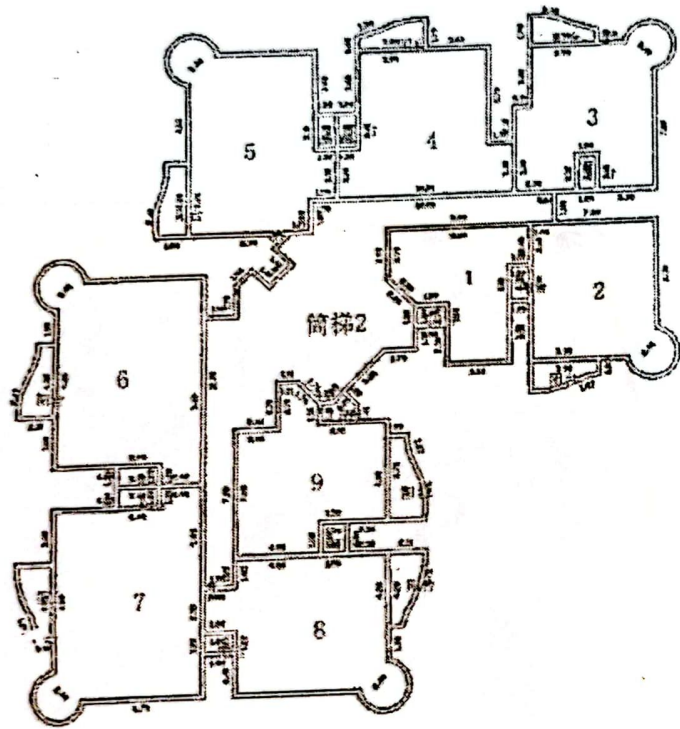
登记日期:

登记日期:

年 月 日

2009 年 03 月 7 日





第1幢第31层平面图

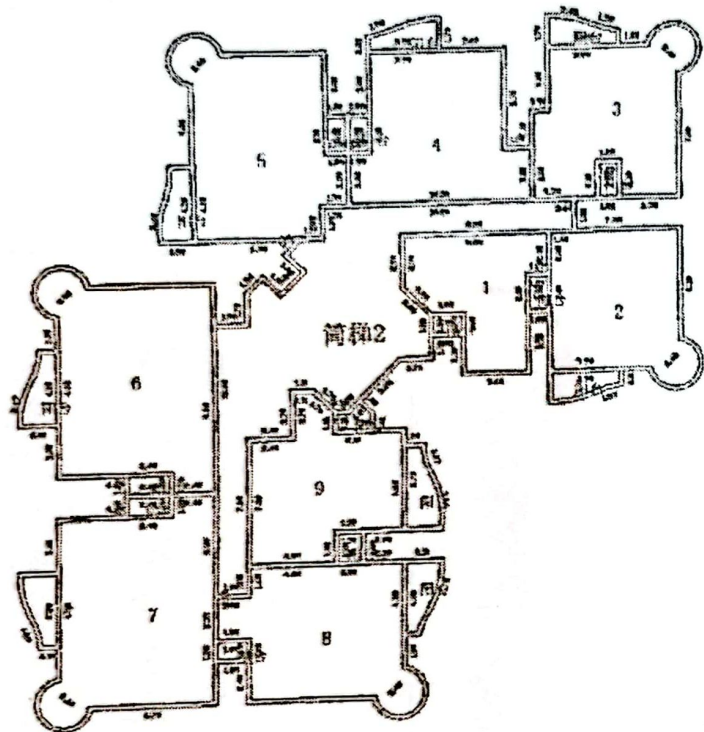


比例 1: 长度单位: m 其中分摊面积 30.53 m² 建筑面积 147.88 m²

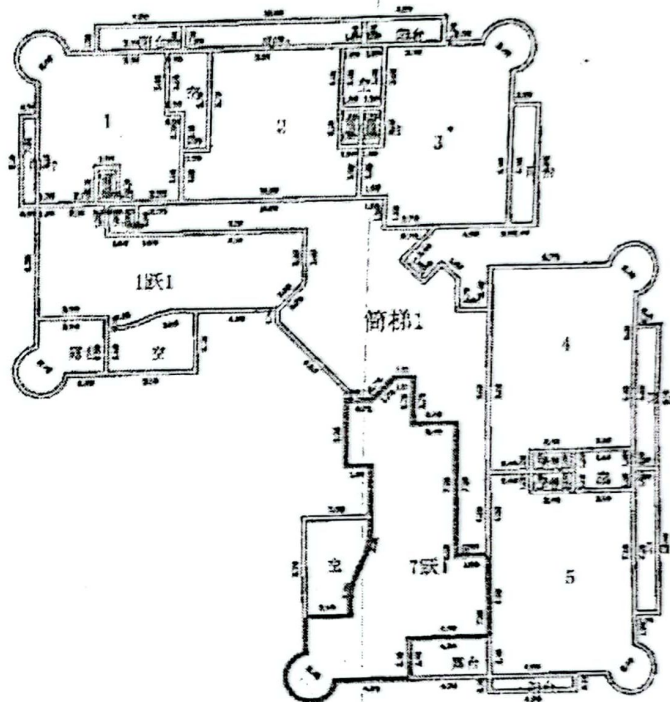
图例: 自墙 共墙 借墙

勘丈: 张永华龙地文 制图: 龙地文





第1幢第32层平面图



比例 1: 长度单位: m

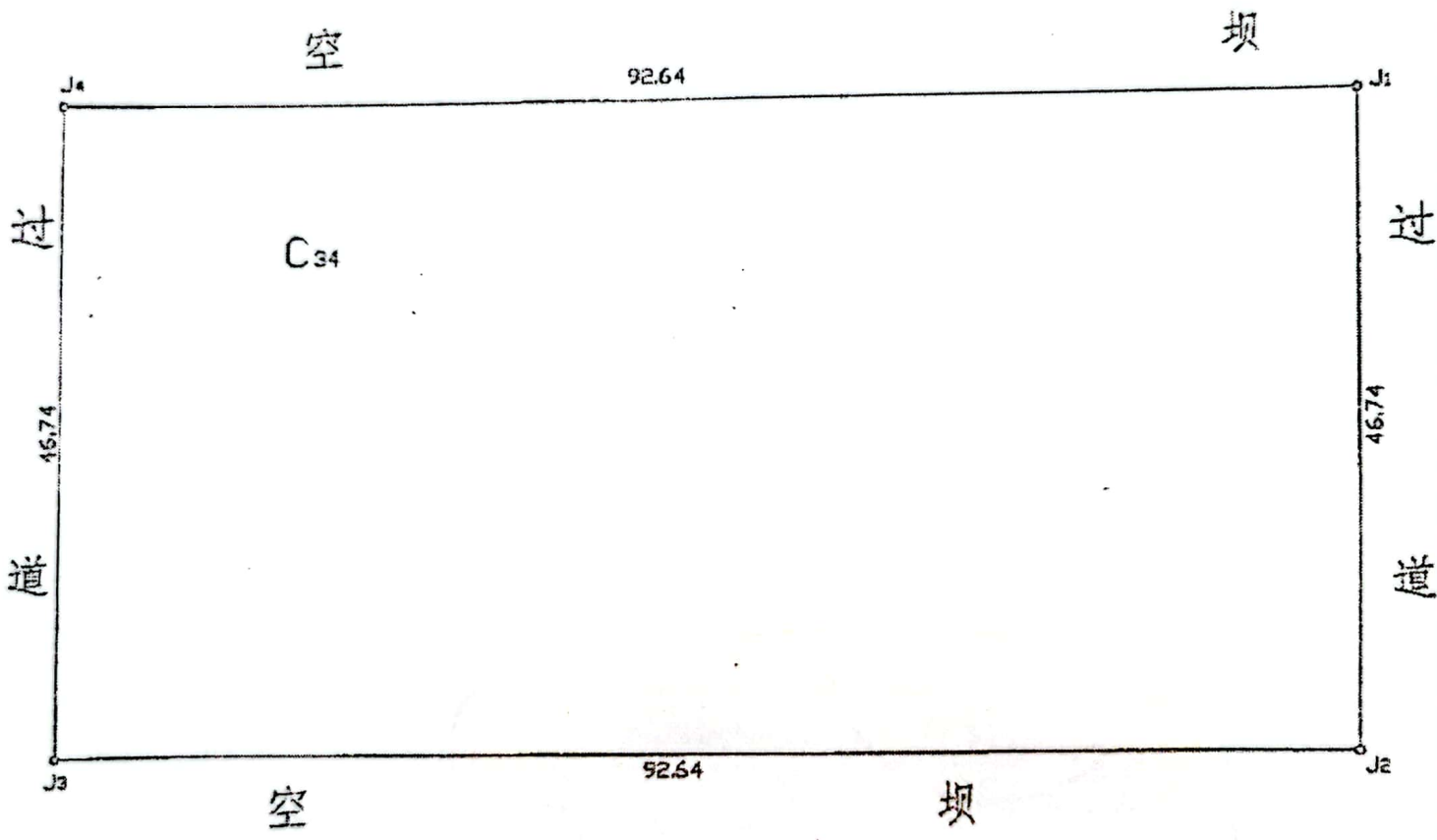
其中分摊面积	27.98	m ²
建筑面积	135.53	m ²

图例: 自墙 共墙 借墙

勘丈: 张永华 张永华 制图: 张永华

等户混宗

永川奥韵天居八号



土地共用面积 $4330M^2$ 土地分摊系数 0.0622

土地分摊面积 M^2

面积 m^2

绘图：永川市房地产测量队

图号



扫描全能王 创建