

潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8  
层1号、3幢2单元6层1号、6幢29-3的三套住宅  
房地产市场价值评估

渝金汇评估鉴[2021]0529号

## 涉执房地产处置司法评估报告

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

中国·重庆

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2021]0529号

估价项目名称：潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号、3幢2单元6层1号、6幢29-3的三套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

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：龚南波（注册号：5020200026）

韩杰（注册号：5020060018）

估价报告出具日期：二〇二一年十月十五日

## 致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

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3套住宅用房进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》([2020]潼法委评字第101号)及“情况说明”，需对重庆市潼南区融资担保有限公司申请执行冯仁俊、冯仁杰、刘秀等追偿权纠纷一案中，所涉及的冯仁俊所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号、冯仁杰所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号、潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3的三套住宅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、估价对象及范围：冯仁俊所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号、冯仁杰所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号、潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3的三套住宅房地产，建筑面积共计396.35平方米。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2021年9月26日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：采用比较法测算

6、估价结果：

估价总额：156.95万元(大写：人民币壹佰伍拾陆万玖仟伍佰元整)，  
详见下表：

房地产估价结果明细表

估价对象	坐落	房屋用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号	成套住宅	混合	第6层	167.08	3700	61.82
2	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号	住宅	混合	第7、8、9层	168.69	3700	62.42
3	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3	住宅	混合	第29层	60.58	5400	32.71

估价对象	坐落	房屋用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
合计	—	—	—	—	396.35	—	156.95

①本次评估结果的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

②若涉执房地产评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费不从财产处置价款中扣除的，处置时应从上述评估结果中扣除财产处置费。

### 7、特别提示：

(1) 报告相关使用人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；

(2) 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；

(3) 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可以使用；

(4) 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可以使用；

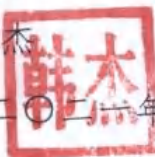
(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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

二〇二六年十月十五日



# 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	
涉执房地产处置司法评估技术报告	12
(技术报告由估价机构存档和有关管理部门查阅)	

## 附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[[2020]潼法委评字第 101 号]复印件；
- 4、“情况说明”复印件；
- 5、《重庆市潼南县房地产籍档案》(12466 号、12401 号、16434 号)；
- 6、《重庆市潼南区规划和自然资源局查询信息》
- 7、《重庆市房地产权证》(208 房地证 2012 字第 04355 号、208 房地证 2012 字第 04290 号)复印件；
- 8、《不动产登记证明》(渝(2017)潼南区不动产证明第 001035122 号)复印件；
- 9、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 10、注册房地产估价师资格证书复印件。



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 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《重庆市潼南县房地产籍档案》(12466号、12401号、16434号)、《重庆市潼南区规划和自然资源局查询信息》、《重庆市房地产权证》(208房地证2012字第04355号、208房地证2012字第04290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。假定用于本次房地产市场价格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。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

#### (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

截止价值时点,根据估价委托人提供的《重庆市潼南区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》,估价对象1-3已被重庆市潼南区人民法院查封,根据《不动产登记证明》(渝(2017)潼南区不动产证明第001035122号)复印件,估价对象1、2已抵押给重庆市凉风垭融资担保有限公司(现已更名为重庆市潼南区融资担保有限公司),但因本次为司法评估完全产权下的房地



产价值，因此不考虑被查封及抵押对房地产市场价值的影响。

#### （四）不相一致假设

1、估价对象1-3证载地址分别为“潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号”、“潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号”、“潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3”，2015年5月28日，经国务院批准，撤销潼南县，设立重庆市潼南区，故本次估价对象1-3坐落地址均按“潼南区”进行相关描述。

2、估价对象2证载楼层为第8层，实际查勘位于第7、8、9层（跃层结构），本次评估以实际楼层为准。

#### （五）依据不足假设

估价委托人未提供产权证原件，提供了《重庆市潼南县房地产籍档案》（12466号、12401号、16434号）、《重庆市潼南区规划和自然资源局查询信息》、《重庆市房地产权证》（208房地证2012字第04355号、208房地证2012字第04290号）复印件，本次假设估价委托人提供的有关估价对象的权属资料真实可信，假设产权人拥有合法产权。

### 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，相关责任由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、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。

4、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。



## 涉执房地产处置司法评估结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

联系人：袁义坤

联系电话：

### 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所有限责任公司

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《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（[2020]潼法委评字第101号）及“情况说明”，需对重庆市潼南区融资担保有限公司申请执行冯仁俊、冯仁杰、刘秀等追偿权纠纷一案中，所涉及的冯仁俊所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号、冯仁杰所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号、潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3的三套住宅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。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

冯仁俊所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号、冯仁杰所有的位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1



号、潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3的三套住宅房地产，建筑面积共计396.35平方米。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）区位状况描述：

区域位置：潼南区位于重庆西北部，地处渝蓉地区直线经济走廊；是成渝新型工业基地、渝西生态文化旅游目的地、中国西部绿色菜都。东邻合川区、铜梁区，南接大足区，西连四川省资阳市安岳县、四川省遂宁市安居区、四川省遂宁市船山区，北与四川省遂宁市蓬溪县、四川省广安市武胜县相邻，与四川省南充市嘉陵区相望。

估价对象1-3位于潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号（懿心园）小区，土地级别为重庆市潼南区住宅2级地。

交通条件：临兴潼大道、奋进大道。距江北中医院公交站约200米，有潼南203、206、211、310路等多路公交车等经过，道路通达性和公交便捷度较高。

外部配套设施：在区域水、电、气、讯等各类基础设施齐全，能满足区域内生产、生活的需要；估价对象周边有潼南区江北小学校、潼南区实验中学、世纪华联超市、潼南区中医院、潼南区政府等，生活配套及公共设施完善。

周围环境：周边有共谊北都、加新新华花园、尚品雅居等住宅小区，居住环境较好。

## （三）实物状况描述：

### 1、土地基本状况

估价对象	1	2	3
土地坐落	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	29.08	62.78	3.92
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	1456.27	2710.94	未记载



四至	东为通道、南为空坝、西为 人民法院、北为春阳街	东为奋进大道、南为潼南大 道、西为兴潼大道、北为春 阳街	东为小区其他楼栋、南为兴 潼大道、西为过道、北为通 道
地势	坡度平缓	坡度平缓	坡度平缓
土地使用权 类型	出让	出让	出让
土地形状	不规则多边形	不规则多边形	不规则多边形
地形	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
开发程度	红线内六通一平，红线外六 通	红线内六通一平，红线外六 通	红线内六通一平，红线外六 通

## 2、建筑物基本状况

估价对象	1	2	3
坐落	潼南区桂林街道办事处兴 潼大道12号3幢2单元6 层1号	潼南区桂林街道办事处兴 潼大道12号5幢1单元8 层1号	潼南区桂林街道办事处兴 潼大道12号6幢29-3
结构	混合	混合	混合
用途	住宅	住宅	成套住宅
楼层	第6层	第7、8、9层	第29层
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	167.08	168.69	60.58
套内面积 (m <sup>2</sup> )	147.45	138.54	48.18
建成年代	约2007年	约2007年	约2007年
层高(米)	层高约4.2米	单层层高约2.8米	层高约3米
现状	现为产权人自住	现由冯仁伟居住	现为产权人自住
户型	复式结构，下层为“1客厅、 1饭厅、1书房、1卫生间、 1厨房”；上层为“3卧室 1卫生间”	跃层结构，下层为“2卧室 1卫生间”；中层为“1客 厅、1饭厅、1厨房；”上 层为“2卧室”	平层结构，“2卧室1客厅 1厨房1卫生间”
外观及装饰 装修状况	外墙为外墙砖，入户防盗 门。室内装修情况为：安装 塑钢窗；客厅及饭厅地面为 地砖，内墙面刷白，顶棚石 膏装饰吊顶；书房地面为木 地板，内墙刷白，顶棚石膏 装饰吊顶；卧室地面铺木地 板、内墙及顶棚刷白；厨房 及卫生间地面铺地砖，内墙 面贴墙砖，顶棚扣板吊顶。	外墙为外墙砖，入户防盗 门。室内装修情况为：安装 塑钢窗；客厅及饭厅地面为 地砖，内墙面刷白，顶棚石 膏装饰吊顶；卧室地面铺木 地板、内墙及顶棚刷白；厨 房及卫生间地面铺地砖，内 墙面贴墙砖，顶棚扣板吊 顶。	外墙为外墙漆，入户防盗 门。室内装修情况为：安装 塑钢窗；客厅及饭厅地面为 地砖，内墙面刷白，顶棚石 膏装饰吊顶；卧室地面铺木 地板、内墙及顶棚刷白；厨 房及卫生间地面铺地砖，内 墙面贴墙砖，顶棚扣板吊 顶。
设施设备情 况	配备1部电梯及1个步行通 道。水、电、气、讯、消防 均通。	配备1部电梯及1个步行通 道。水、电、气、讯、消防 均通	配备2部电梯及2个步行通 道。水、电、气、讯、消防 均通



新旧程度	经实地勘察,估价对象维护保养状况较好,建筑物成新率约为72%。	经实地勘察,估价对象维护保养状况较好,建筑物成新率约为72%。	经实地勘察,估价对象维护保养状况较好,建筑物成新率约为72%。
------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

#### (四) 权益状况描述:

估价对象	1	2	3
产权证号	208房地证2012字第04355号	208房地证2012字第04290号	——
房屋用途	住宅	住宅	成套住宅
土地用途	住宅用地	住宅用地	混合用地
权利人	冯仁俊	冯仁杰	冯仁杰
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地使用权终止日期	2071年1月16日	2071年1月16日	2051年1月16日
土地剩余使用年限(年)	49.31	49.31	29.31
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有
用益物权	无	无	无
担保物权	已向重庆市潼南区融资担保有限公司设定抵押	已向重庆市潼南区融资担保有限公司设定抵押	无
拖欠税费情况	设定为无	设定为无	设定为无
拖欠物管费情况	设定为无	设定为无	设定为无
查封等形式限制权利情况	已被重庆市潼南区人民法院查封	已被重庆市潼南区人民法院查封	已被重庆市潼南区人民法院查封
租赁权	无	无	无
权属清晰情况	清晰,无争议	清晰,无争议	清晰,无争议

#### 五、价值时点

2021年9月26日,现场查勘之日。

#### 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准,即所估价的客观合理价格,是经适当营销后,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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行,主要遵循如下操作性原则进行评估。

##### 1、独立、客观、公正原则



在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

## 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

## 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

## 4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

## 5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象证载用途为住宅，我们认为保持证载用途最为有利，并以此为前提估价。

# 八、估价依据

## (一) 政策法规：

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号2020年5月28日）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国



人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

5、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(渝高法发[2012]1号)；

6、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)；

7、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

8、《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)；

9、中房学关于印发《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)。

## (二) 技术规范

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、本公司制定的房地产估价操作规范。

## (三) 估价委托人提供资料：

1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[[2020]潼法委评字第 101号]复印件；

2、“情况说明”复印件；

3、《重庆市潼南县房地产籍档案》(12466号、12401号、16434号)；

4、《重庆市潼南区规划和自然资源局查询信息》；

5、《重庆市房地产权证》(208房地证2012字第04355号、208房地证2012字第04290号)复印件；

6、《不动产登记证明》(渝(2017)潼南区不动产证明第001035122号)复印件。



(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

- 1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料;
- 2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录;
- 3、可比实例的市场调查;
- 4、估价对象现状及周边环境照片。

## 九、估价方法

(一) 估价方法: 根据《房地产估价规范》, 房地产估价主要有比较法、收益法、成本法, 假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是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。

对很少发生交易而限制了比较法运用, 又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产, 特别适用成本法估价。

假设开发法是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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产, 包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。





## (二) 选用方法及理由:

1、估价对象为住宅用房，同一市场供需圈内，同类型的住宅用房市场交易较活跃，交易案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

2、估价对象为已开发完成的房地产，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅租赁较活跃，收益额易于取得，但住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，故住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现住宅用房市场价值，故不选用。

因此我们认为比较法是本次评估最适宜的方法。

## (三) 方法的定义及计算公式

### 比较法

比较法的基本原理——替代原理

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

比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况调整系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

## 十、估价结果:

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 9 月 26 日的市场价值为：



估价总额：156.95 万元（大写：人民币壹佰伍拾陆万玖仟伍佰元整），  
详见下表：

房地产估价结果明细表

估价对象	坐落	房屋用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号	成套住宅	混合	第6层	167.08	3700	61.82
2	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号	住宅	混合	第7、8、9层	168.69	3700	62.42
3	潼南区桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3	住宅	混合	第29层	60.58	5400	32.71
合计	—	—	—	—	396.35	—	156.95

### 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
龚南波	5020200026	龚南波	2021年10月15日
韩杰	5020060018	韩杰	2021年10月15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2021年9月26日。

### 十三、估价作业期

本估价作业期为2021年9月26日起至2021年10月15日。









## 附件（复印件）

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[[2020]潼法委评字第 101 号]复印件；
- 4、“情况说明”复印件；
- 5、《重庆市潼南县房地产籍档案》（12466 号、12401 号、16434 号）；
- 6、《重庆市潼南区规划和自然资源局查询信息》
- 7、《重庆市房地产权证》（208 房地证 2012 字第 04355 号、208 房地证 2012 字第 04290 号）复印件；
- 8、《不动产登记证明》（渝（2017）潼南区不动产证明第 001035122 号）复印件；
- 9、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 10、注册房地产估价师资格证书复印件。



## 估价对象部分现状照片

估价对象周边道路		估价对象小区入口	
估价对象1物业外观		估价对象1入户门	
估价对象1室内状况		估价对象1室内状况	
估价对象1室内状况		估价对象1室内状况	
估价对象照片			

估价对象1室内状况



估价对象1室内状况



估价对象1室内状况



估价对象2现状



估价对象2物业外观



估价对象2入户门



估价对象2室内状况



估价对象2室内状况



估价对象照片

估价对象2室内状况



估价对象2室内状况



估价对象2室内状况



估价对象2室内状况



估价对象2室内状况



估价对象3物业外观



估价对象3入户门



估价对象3室内状况



估价对象照片

估价对象3室内状况



估价对象3室内状况



估价对象3室内状况



估价对象3室内状况



估价对象3室内状况



估价对象3室内状况



估价对象照片





No: 12466

# 重 庆 市 潼 南 县

## 房 地 产 籍 档 案

土地性质	国有	图号			
登记类别		地号			
房地座落	粮林: 次溪大道, 瑞冲巷, 瑞冲6层楼				
房地产权人	土地面积	建筑面积		证书号	
		住宅	非住宅		
冯 俊 俊	19.08	167.08		708(2012) 0455	
房地产权变更记录	房地产权人	变更日期	变更情况	证书号	经办人

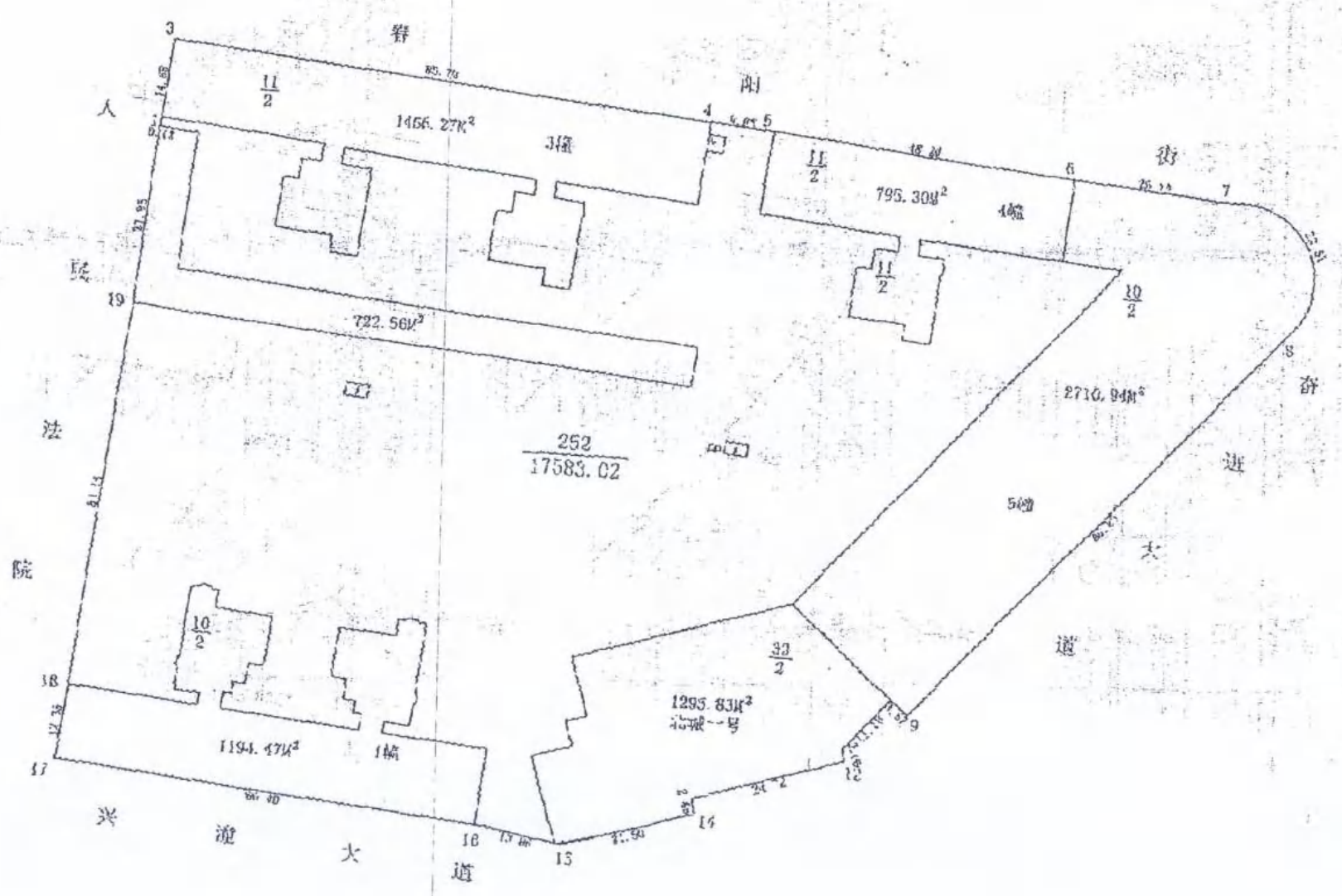
## 重庆市土地房屋权属登记申请书

单位:平方米

申请登记的类别:  初始登记  转移登记  变更登记  注销登记  预告登记  
 其他登记(异议登记、更正登记、查封登记)

座落	潼南桂花街办文隆大道12号2幢2单元6层1号		
申请人			
<input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋史正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他(包括查封)			
名称	冯仁德		
证件名称及号码			
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重信农商小潼南支行建设路支行办		
证件名称及号码			
代理人名称	王松	地址	
证件名称及号码		联系电话	44551908
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	2071.1.16
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	21.08	土地房屋用途	住宅用地. 住宅
房屋建筑面积	167.08	房屋套内面积	147.75
共有情况说明			
以上房屋 个权利人共有, 共有人有:			
共有方式为共同(或按份)共有			
按份共有的份额各自为:			

# 重庆市《房地产权证》(土地)附图



比例: 1: 1000

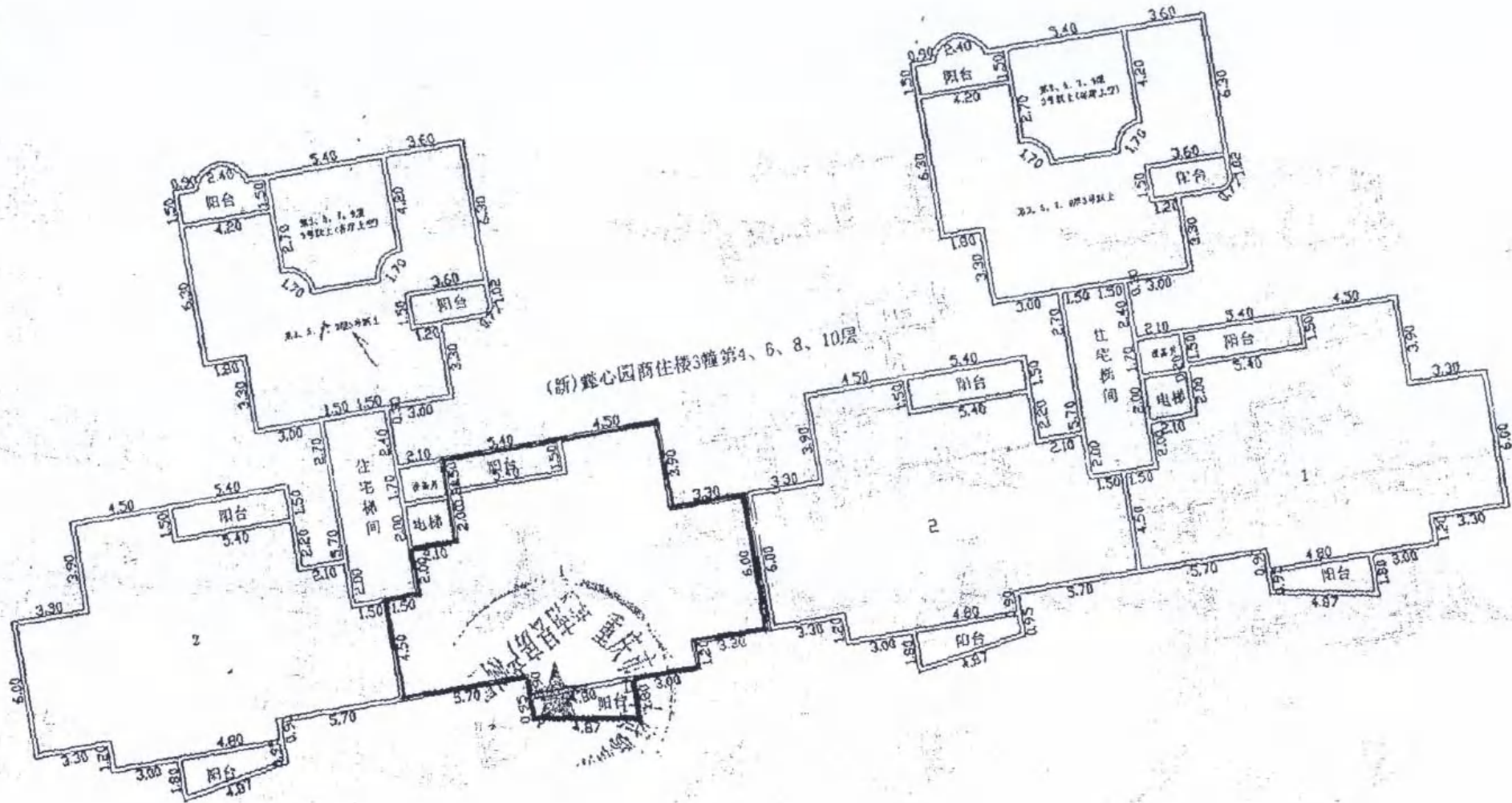
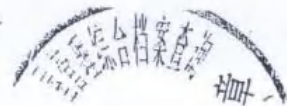
勘丈: 刘洋



绘图: 刘洋

占地面积: 29.08 平方米

2013年4月23日



(新) 麓心园商住楼3幢第4、6、8、10层





No: 12401

# 重庆市潼南县 房地产权籍档案

土地性质	国有	图号			
登记类别		地号			
房地座落	柳林 潼南大道12号5楼1单元1号				
房地产权人	土地面积	建筑面积		证书号	
		住宅	非住宅		
冯仁杰	67.78	168.69		708(2012) 04090	
房地产权变更记录	房地产权人	变更日期	变更情况	证书号	经办人

# 重庆市土地房屋权属登记申请书

01

单位：平方米

申请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记  
其他登记（异议登记、更正登记、查封登记）

座落 渝北区桂村街通力新村共修大道12号5幢1单元8层1号  
 申请人

土地所有权人 房屋所有权人 土地使用权人 预告登记权利人 土地房屋更正登记申请人  
土地房屋异议登记申请人 土地房屋权利受让人 其他（包括查封）

名称 冯仁杰

证件名称及号码

代理人名称

证件名称及号码

预告登记权利人 土地房屋转让人 其他 申请人

名称 重庆农村商业银行股份有限公司南岸支行职工集资建房领导小组

证件名称及号码

代理人名称 刘斌

证件名称及号码

土地权利设立情况

土地性质 国有

土地使用权面积 62.78m<sup>2</sup>

房屋建筑面积 168.69m<sup>2</sup>

房屋套内面积 138.54m<sup>2</sup>

土地用途 住宅

房屋套内用途 住宅

### 共有情况说明

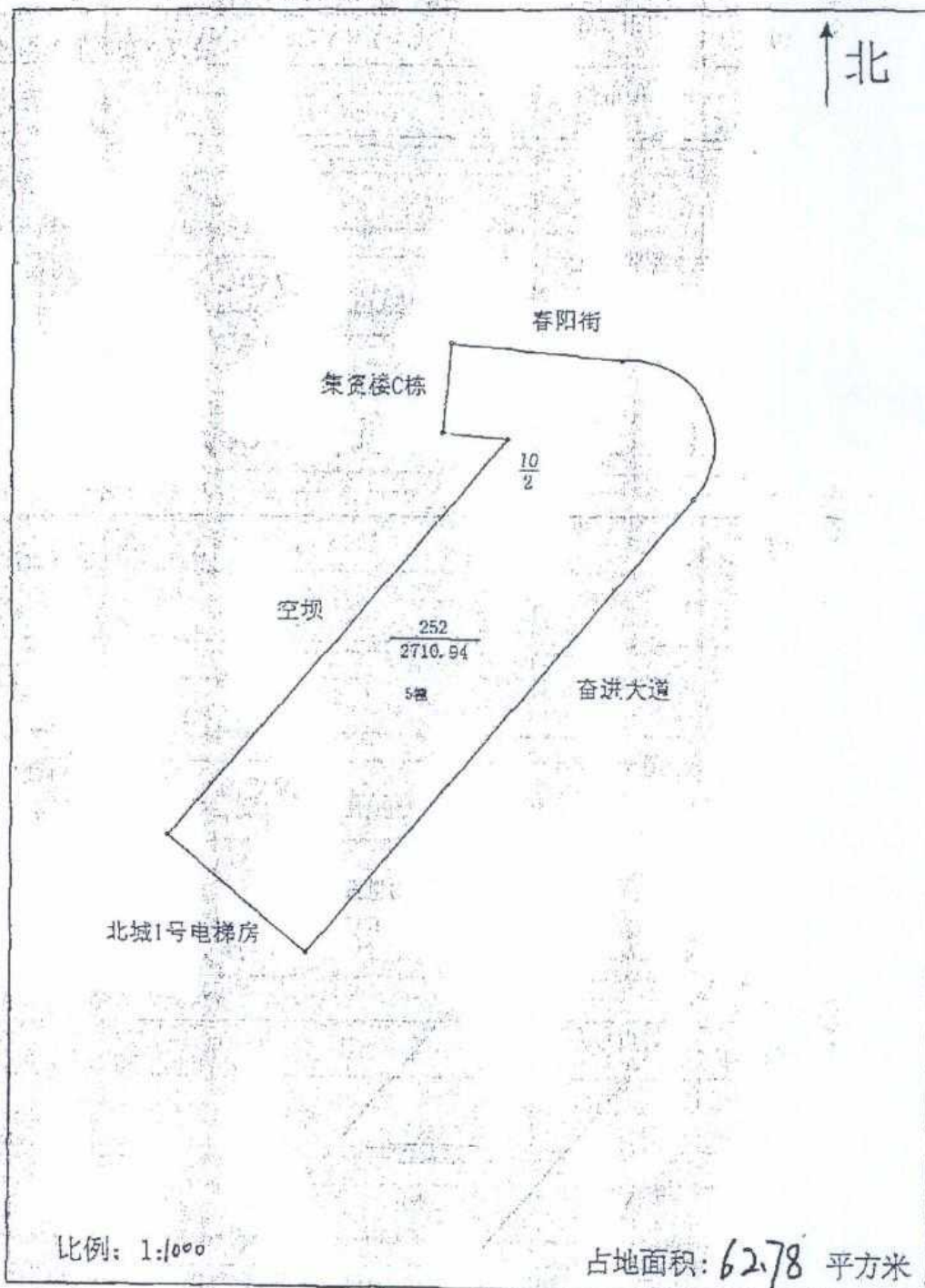
以上房屋 一个 权利人共有，共有人有：

共有方式为共同（或按份）共有

按份共有的份额各自为：

重庆市《房地产权证》(土地)附图

13

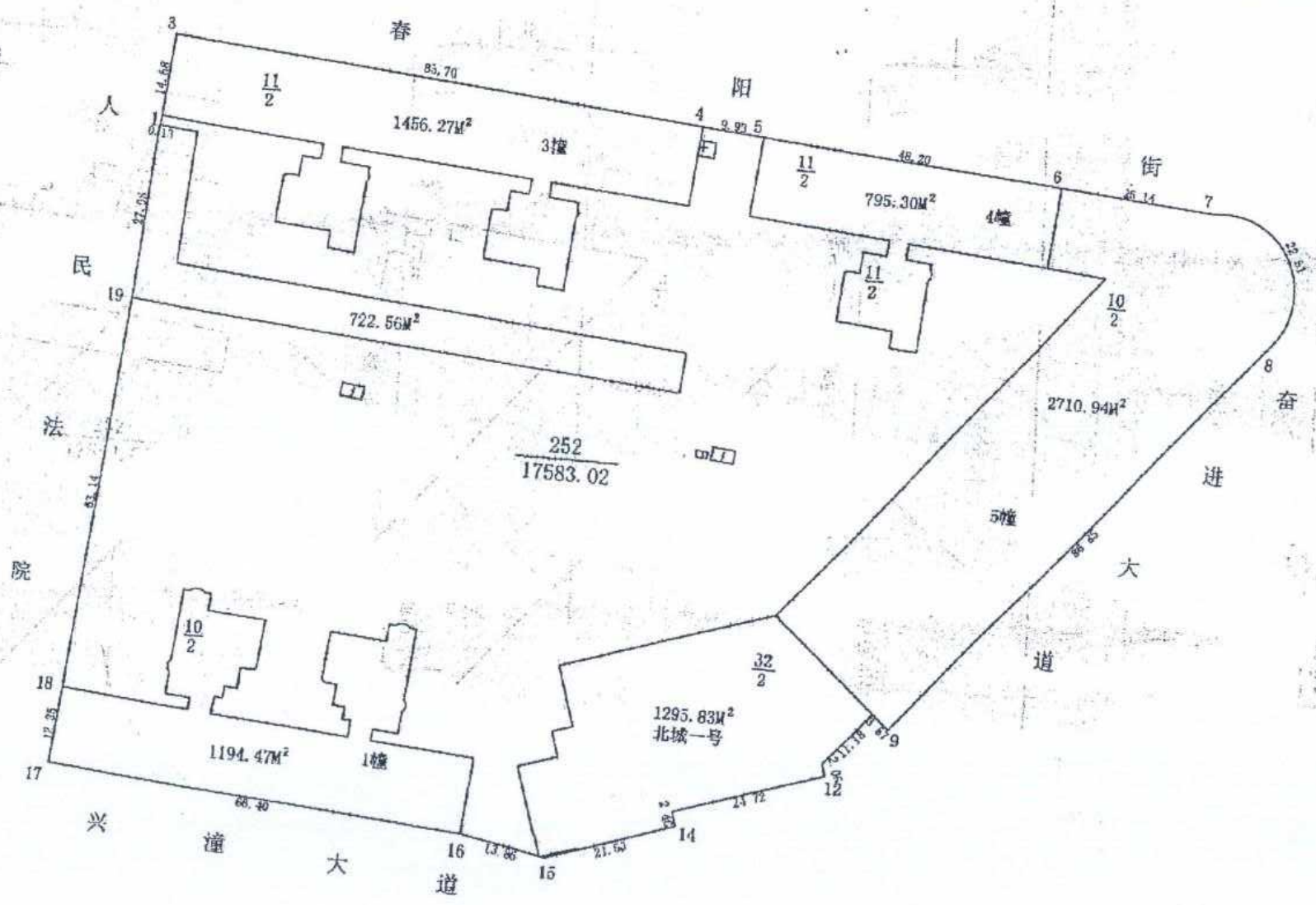


勘丈: 刘洋

制图: 刘洋

2012年4月23日

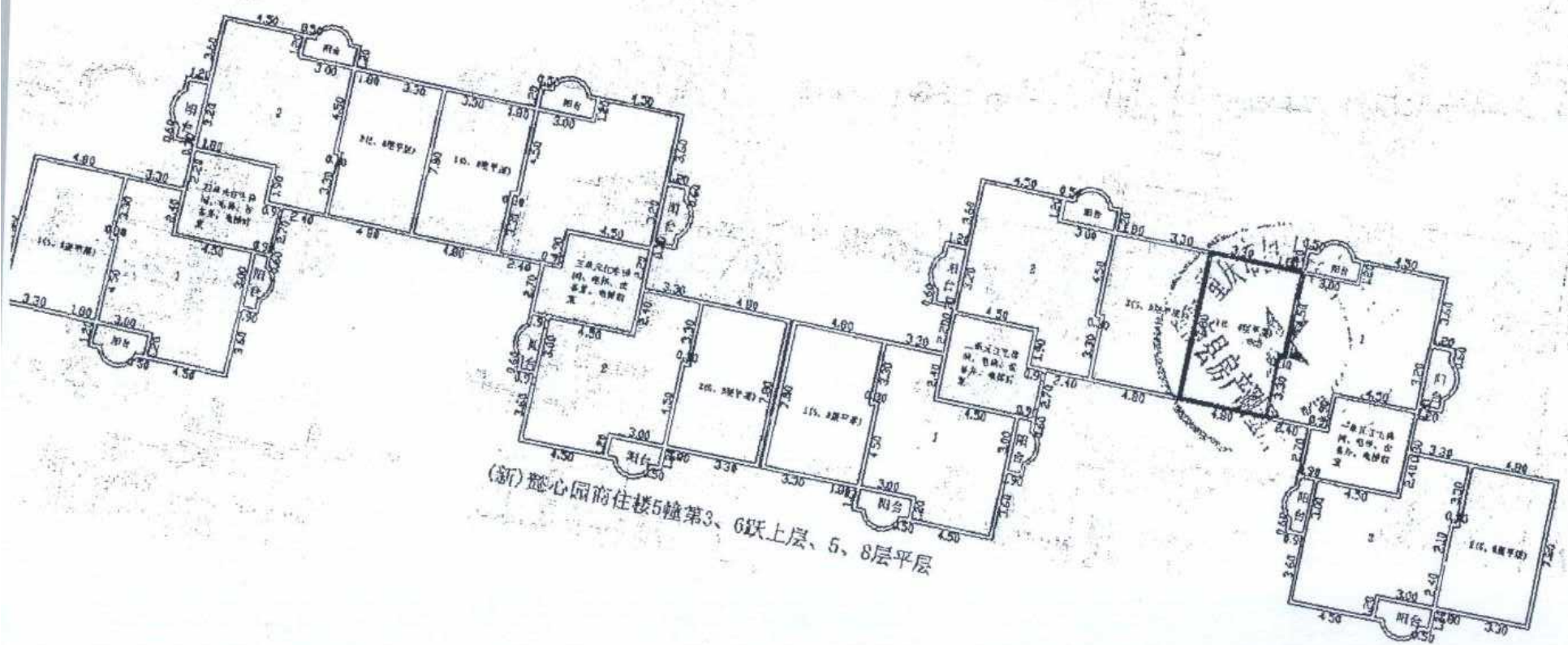
# 重庆市《房地产权证》(土地)附图



比例: 1: 1000

占地面积: 6278 平方米





(新) 慧心园商住楼5幢第3、6跃上层、5、8层平层



# 重庆市土地房屋权属登记申请书 01

单位:平方米

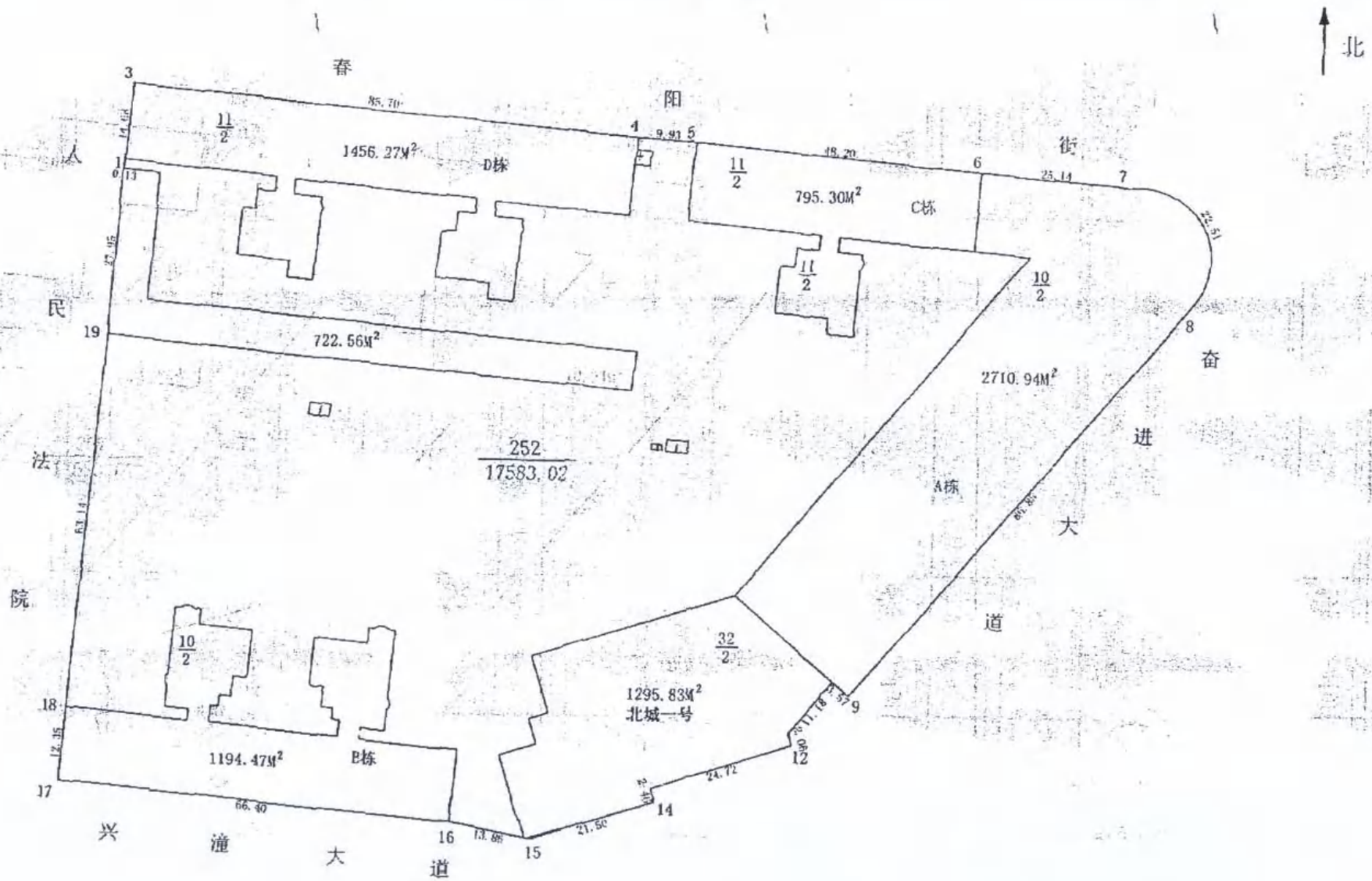
申请登记类别:

转移登记

商品房买卖

坐落	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29层3号		
申请人 土地使用和房屋所有权利人			
名称	冯仁杰		
证件名称及号码			
代理人名称	甘国胜	地址	
证件名称及号码		联系电话	
申请人 土地房屋权利转让人			
名称	重庆恒宏置业有限公司		
证件名称及号码	机构代码: 76888530-1		
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
土地权利设立情况	地表权	土地使用权起止日期	2051-1-16
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	392	土地房屋用途	混合用地住宅
房屋建筑面积	60.58	房屋套内面积	48.18
共有情况说明			
梯间、顶棚、外墙、区间空地等。			

# 重庆市《房地产权证》(土地)附图



比例: 1: 1000

勘丈: 刘洋

制图: 刘洋

占地面积: 1295.83平方米

2011年07月21日

# 重庆市《房地产权证》(土地)附图

15



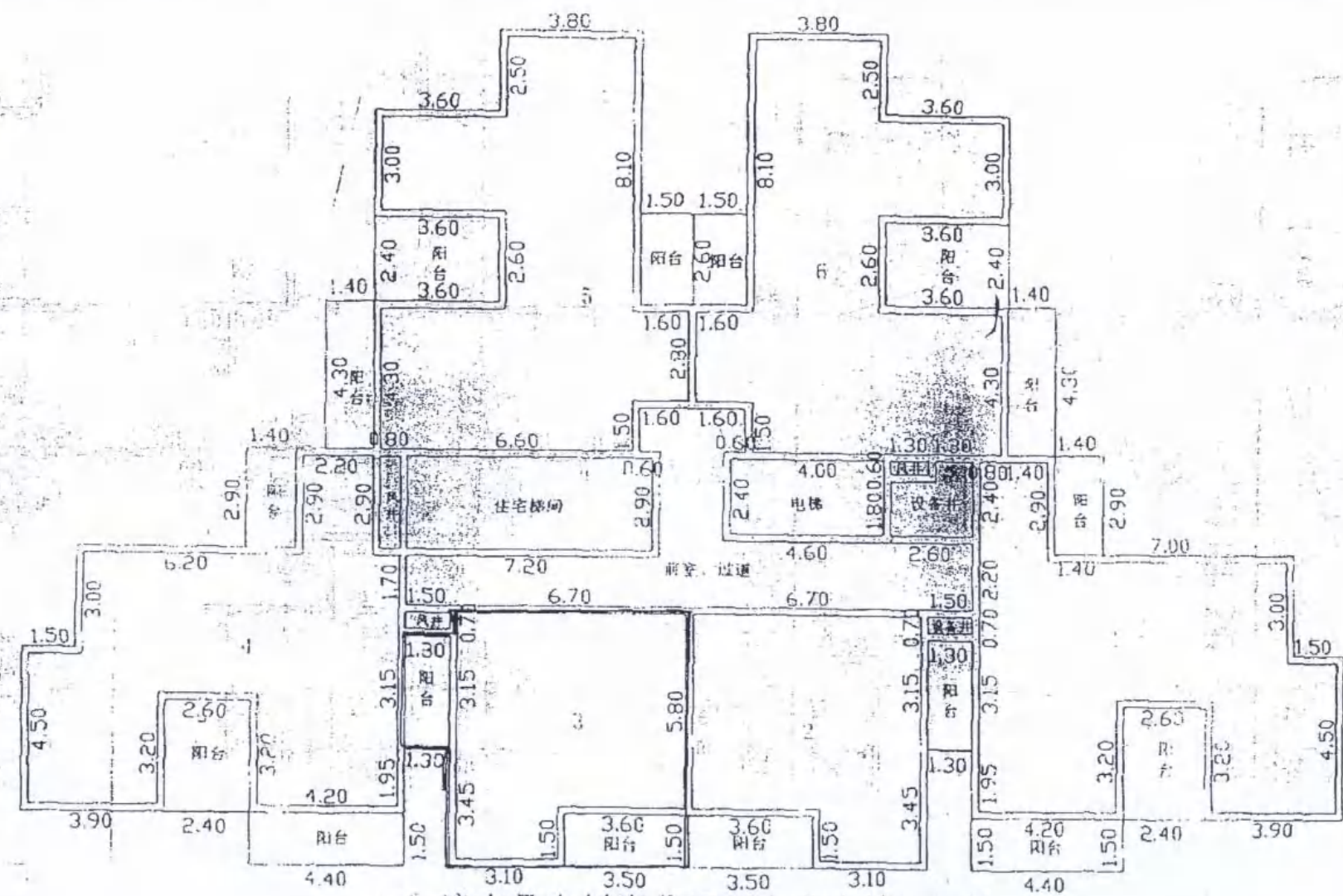
勘丈: 刘洋

制图: 刘洋

2011年7月21日

附

图



潼南县农村商业银行办公大楼5-31层

比例 1: 长度单位: m 建筑面积 m<sup>2</sup> 自墙 共墙 借墙

测绘单位: 重庆市房屋勘测院

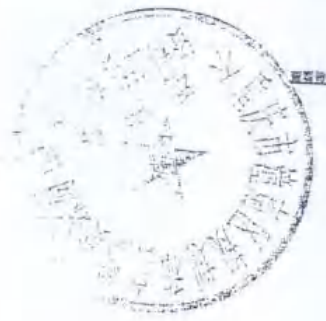
勘丈: 简佑 制图: 招伟  
招伟

用户头像

户室详细情况

项目名称 桂林街道办事处兴隆大道12号  
 房屋用途 成套住宅  
 建筑结构 混合结构  
 建筑面积(m²) 167.08  
 分摊面积(m²) 19.63  
 层用途 成套住宅  
 核档性质 其他  
 旧房序号  
 名义层 6  
 备注 无照片  
 不动产单元号 500223001002GB00104F00030045

房屋号 TN00100201040000030100200060001 套新  
 房屋坐落 潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号  
 户型  
 套内面积(m²) 147.45  
 分摊系数 0  
 房屋状态 现房,房屋产权证,房屋产权证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封  
 幢号 潼南信用社3幢  
 单元号 2  
 物理层 6  
 附属部位



房屋登记簿

房屋坐落位置 房屋用途详细情况

业务:

房屋信息:

网签信息:

登记情况:

序号	业务编号	登记类型	业务子类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细情况
1	2087300089710	转移登记	存量房买卖	冯仁俊			历史	房屋买卖合同

业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务子类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细情况	档案
1	202009140230096		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2020)渝0152执1476号		[宋文单位]重庆市潼南区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号等3处房产	2020-09-14 15:59:38	预封	查封	
2	202007170230105		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2020)渝0103执6217号之一		[宋文单位]重庆市渝中区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2020-07-20 9:05:43	预封	查封	
3	202004130230161		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2019)渝0152执3594号之十七		[宋文单位]重庆市潼南区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2020-04-14 9:17:06	预封	查封	
4	201909190230188		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2019)渝0105执保1469号		[宋文单位]重庆市江北区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2019-09-20 14:32:11	预封	查封	
5	201907230230066		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2019)渝0152执1913号之一		[宋文单位]重庆市潼南区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2019-07-23 16:47:54	预封	查封	
6	201907090230022		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2019)渝0105执5800号		[宋文单位]重庆市江北区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2019-07-09 14:07:05	预封	查封	
7	201907050230046		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2018)渝0120执3403号		[宋文单位]重庆市璧山区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2019-07-05 11:12:03	预封	查封	
8	201807230230161		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2018)川0107执3086号之三		[宋文单位]成都市武侯区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2018-07-25 9:26:20	预封	查封	
9	201807230230145		其他登记	查封登记(地房)	[宋文号](2018)川0107执3086号之二		[宋文单位]成都市武侯区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2018-07-25 9:25:39	预封	查封	
10	201711140230015		抵押权登记	土地抵押权(地房)	208(2012)04290, 04355		重庆市凉风垭融资担保有限公司	冯仁俊, 冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号等2处房产	2017-11-15 15:36:53	预封	查封	
11	201710170230088	201510220230093	抵押权登记	土地抵押权(地房)	208(2012)04290, 04355		重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁俊, 冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号5幢1单元6层1号等2处房产	2017-10-18 14:52:16	历史	查封	
12	201611140230049		抵押权登记	土地抵押权(地房)	208(2012)04290, 04355号		重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁俊, 冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号等2户	2016-11-15 10:44:14	预封	查封	
13	201510220230093		抵押权登记	土地抵押权(地房)	208(2012)04290, 04355		重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁俊, 冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号等2户	2015-10-23 12:00:00	历史	查封	
14	201510190230155	201410170230014	抵押权登记	土地抵押权(地房)	208(2012)04290, 04355号		重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁俊, 冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2015-10-20 15:39:00	历史	查封	
15	201410170230014		抵押权登记	土地抵押权(地房)	208(2012)04290, 04355号		重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁俊, 冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号, 5幢1单元8层1号	2014-10-20 15:19:00	历史	查封	
16	201404280230050	208710018137	抵押权登记	土地抵押权(地房)	(2012)04355		邮政储蓄银行潼南支行	冯仁俊	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2014-04-29 11:38:00	历史	查封	
17	2087300089710	7300089710	转移登记	存量房买卖	208(2012)04355			冯仁俊	桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2013-08-18 13:39:43	预封	查封	
18	208710018137	710018137	抵押权登记	土地抵押权(地房)	(2012)04355		邮政储蓄银行潼南支行	冯仁俊	潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号3幢2单元6层1号	2013-03-26 0:00:00	历史	查封	
19	2084144499	403469	首次登记	城镇房屋初始登记	208(2011)02147		重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行职工集资建房领导小组办公室, 重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行		潼南县桂林街道办事处兴隆大道12号	2011-03-11 0:00:00	历史	查封	

查看户型图

户室详细情况

项目名称 桂林街道办事处兴道大道12号  
 房屋用途 成套住宅  
 建筑结构 混合结构  
 建筑面积(m²) 168.69  
 分摊面积(m²) 30.15  
 层用途 成套住宅  
 楼幢性质 其他  
 旧房序号  
 名义层 8  
 备注 已清理至2087300089645  
 不动产单元号 500223001002GB00104F00050013

房屋号 TH00100201040000050200100080001 套制  
 房屋坐落 潼南县桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号  
 户型  
 套内面积(m²) 138.54  
 分摊系数 0.2176  
 房屋状态 现房,房屋产权,房屋产权证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封  
 幢号 潼南信社5幢  
 单元号 1  
 物理层 8  
 附属部位



查看登记簿

权属来源位置 房屋坐落详细位置

注办业务: 无。

认购信息: 无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务种类	买方	网签日期	创建日期	状态	详细信息
1	2087300089645	转移登记	房改售房, 集资建房, 社会单位经济适用房	冯仁杰	2012-06-04 0:00:00		历史	房屋买卖合同

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务种类	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细	备注
1	202009140230096			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号](2020)渝0152执1476号	[来文单位]重庆市潼南区人民法院			潼南县桂林街道办事处兴道大道12号3幢2单元6层1号等3处房产	2020-09-14 15:59:38	现房	查封	
2	201711140230015			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290、04355	重庆市凉风垭融资担保有限公司	冯仁杰, 冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号3幢2单元6层1号等2套房产	2017-11-15 15:36:53	现房	抵押	
3	201710170230088	201510220230093		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290、04355	重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁杰, 冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号等2处房产	2017-10-18 14:52:16	历史	抵押	
4	201611140230049			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290、04355号	重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁杰, 冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号3幢2单元6层1号等2户	2016-11-15 10:44:14	现房	抵押	
5	201510220230093			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290、04355	重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁杰, 冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号3幢2单元6层1号等2户	2015-10-23 12:00:00	历史	抵押	
6	201510190230155	201410170230014		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290、04355号	重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁杰, 冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号3幢2单元6层1号	2015-10-20 15:39:00	历史	抵押	
7	201410170230014			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290、04355号	重庆市凉风垭信用担保有限公司	冯仁杰, 冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号3幢2单元6层1号、5幢1单元8层1号	2014-10-20 15:19:00	历史	抵押	
8	201408220230137	201402270230213		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290	杨丹	冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号	2014-08-25 15:26:00	历史	抵押	
9	201402270230213			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290	杨丹	冯仁杰		桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号	2014-03-03 16:28:00	历史	抵押	
10	201311060230075	201311061000397		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290	杨丹	冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号	2013-11-08 11:26:00	历史	抵押	
11	201311061000397			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	208(2012)04290	杨丹	冯仁杰		潼南县桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号	2013-08-06 0:00:00	历史	抵押	
12	2087300089645	7300089645		转移登记	房改售房, 集资建房, 社会单位经济适用房	208(2012)04290	冯仁杰	重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行集贤建设房领导小组		桂林街道办事处兴道大道12号5幢1单元8层1号	2012-06-04 0:00:00	现房	转移	
13	208500006021343	403475		变更登记	因买卖原因面积增减变更登记(地房)	208(2011)02153	重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行集贤建设房领导小组			潼南县桂林街道办事处兴道大道12号5幢	2011-03-12 0:00:00	历史	变更	
14	2084144499	403469		首次登记	城镇房屋初始登记	208(2011)02147	重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行			潼南县桂林街道办事处兴道大道12号	2011-03-11 0:00:00	历史	首次	



户室详细情况

查看户型图

查看登记簿



项目名称	桂林街道办事处兴潼大道12号	房屋用途	成套住宅	房屋坐落	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3
建筑面积(m²)	60.58	分摊面积(m²)	12.40	户型	二室一厅
层用途	成套住宅	套内面积(m²)	48.18	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋查封
楼幢性质	其他	分摊系数	0.2573	幢号	潼南信用社6幢
旧房籍号		房屋层数	7	单元号	7
名义层	29	物理层	30	附属部位	
备注	已清理至20881918				
不动产单元号	500223001002GB00104F00060156				

浏览宗地位置 查看宗地详细信息

在办业务:

无.

认购信息:

无.

登记信息:

无.

登记情况:

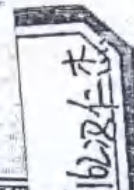
序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202009140230096			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2020)渝 0152执1476号		[来文单位]重庆市潼南区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号等3处房产	2020-09-14 15:59:38	现房	查封	
2	202007270230047	208710020979		抵押权登记	土地房屋抵押注销登记(银行专网)	208(2011) 09900		重庆农村商业银行潼南支行	冯仁杰	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3	2020-07-27 11:09:55	历史	查封	
3	201909110230159			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2019)渝 0152执保432号		[来文单位]重庆市潼南区人民法院		潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3	2019-09-11 16:15:13	现房	查封	
4	20881918		433672	转移登记	商品房买卖	208(2011) 09900		冯仁杰	重庆恒宏置业有限公司	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号6幢29-3	2011-10-19 0:00:00	现房	抵押	
5	208710020979		710020979	抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	(2011)09900		重庆农村商业银行潼南支行	冯仁杰	潼南县桂林街道办事处(江北新城)61号地块	2010-12-14 0:00:00	历史	查封	
6	2082009740		447786	预告登记	预购商品房抵押权			重庆农村商业银行潼南支行	冯仁杰	潼南县桂林街道办事处无江北新城61号地块号1-29-3	2010-11-23 0:00:00	历史	查封	

2012.11.1

208 房地证 2012 字第 04355 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



扫描全能王 创建

权利人	冯仁俊		
证件名称及号码	个人身份证:		
坐落	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号		
房地籍号	TN00100100200000010400200060001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	29.08	楼层	6
共有使用权面积	1456.27	房屋建筑面积	167.08
土地使用权终止日期	2071-1-16	套内建筑面积	147.45
房屋共有或共用部位及设施	本房位于第6层；房屋共用面积为19.63平方米。		

填证单位:

潼南县国土资源和房屋管理局

潼南县国土资源和房屋管理局

登记日期:

2012-6-20  
年 月 日

2012-6-20  
年 月 日



扫描全能王 创建

记事

邮政储蓄淮南支行 抵押 15万 2013.3.26

2014.3.26

2014.4.28

重庆渝农商行担保有限公司 抵押 107万

2014.10.16

2015.10.15

2015.10.19

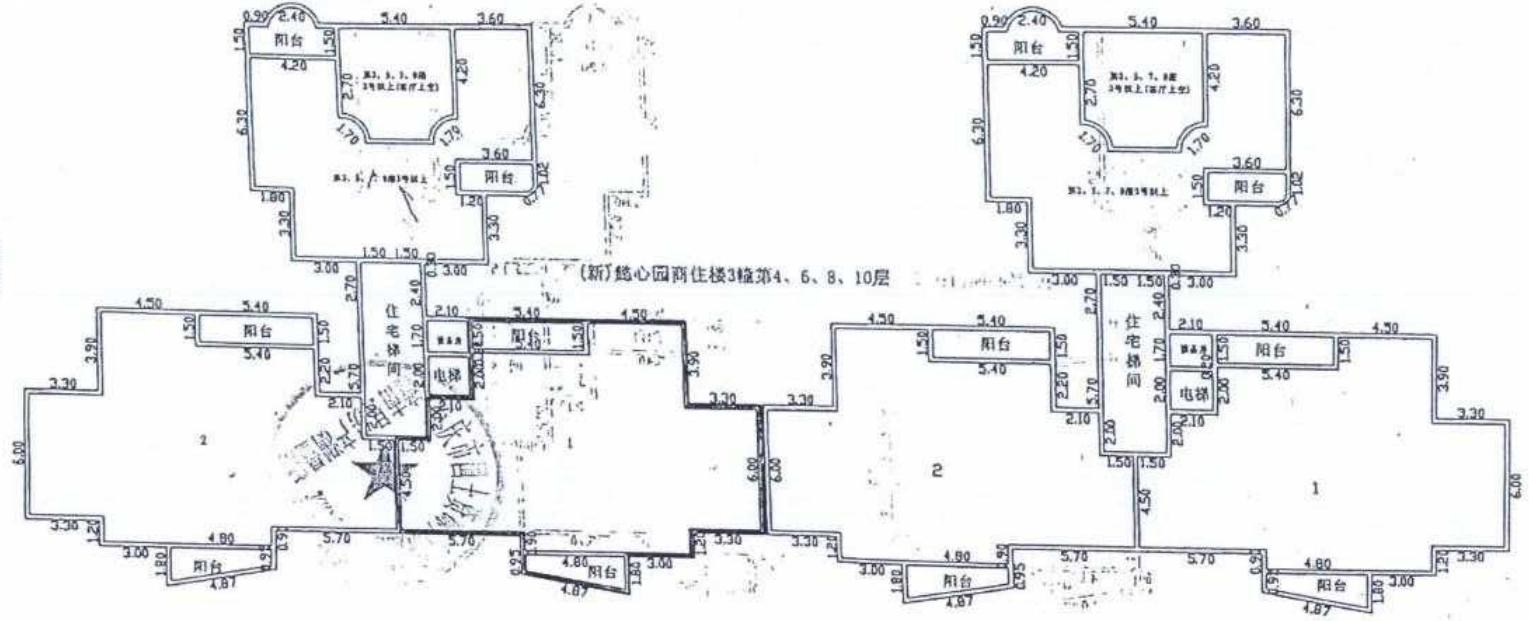
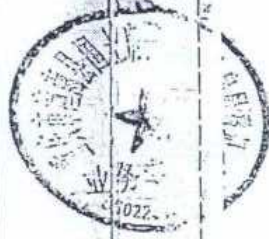
重庆渝农商行担保有限公司 抵押 200万

2015.10.15

重庆渝农商行担保有限公司  
(第二顺位抵押) 抵押 200万  
(自动上升为第一顺位)

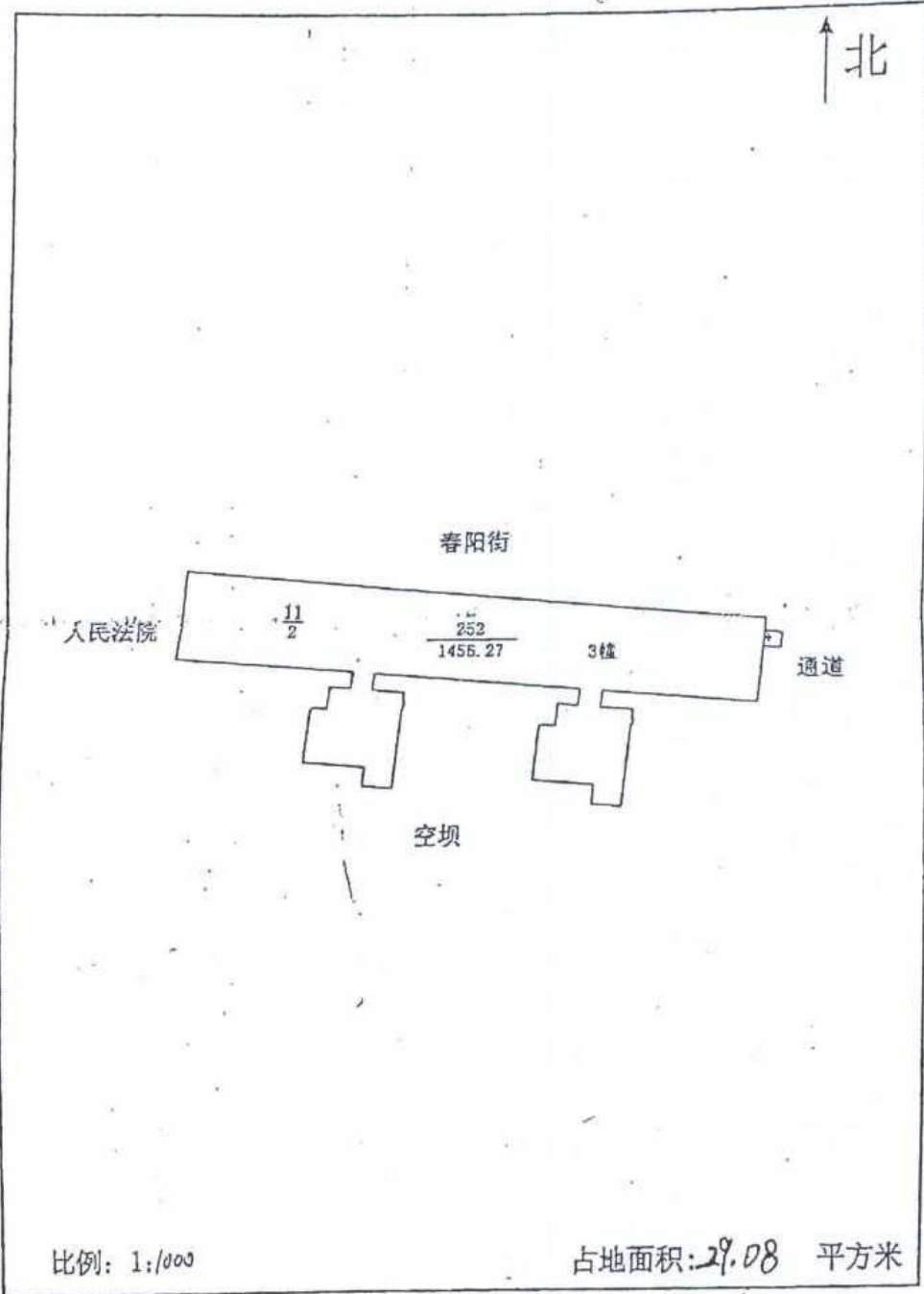
重庆市凉风坳 重庆渝农商行担保有限公司 抵押 200万  
(第一顺位)





# 重庆市《房地产权证》(土地)附图

注



日期

勘文: 刘洋

制图: 刘洋

2012年4月23日



扫描全能王 创建

5# 12-81

208 房地证 2012 字第 04290 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



扫描全能王 创建

权利人	冯仁杰		
证件名称及号码	个人身份证:		
坐落	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号5幢1单元8层1号		
房地籍号	TN00100100200000010200100080001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	62.78	楼层	8
共有使用权面积	2710.94	房屋建筑面积	168.69
土地使用权终止日期	2071-1-16	套内建筑面积	138.54
房屋共有或共用部位及设施	本房位于第8层；房屋共用面积为30.15平方米。		

填证单位:

潼南县国土资源和房屋管理局

登记日期:

2012-6-20  
年 月 日

2012-6-20  
年 月 日



扫描全能王 创建



记 事

东方丹山抵押 50万 2013.8.6  
2014.11.11 注 5.00

梅丹置业抵押 50万 2014.2.27  
2014.7.27 注 4.8.00

重庆新地房地产开发有限公司 抵押 127万 2014.10.16  
2015.10.15 注 10.00

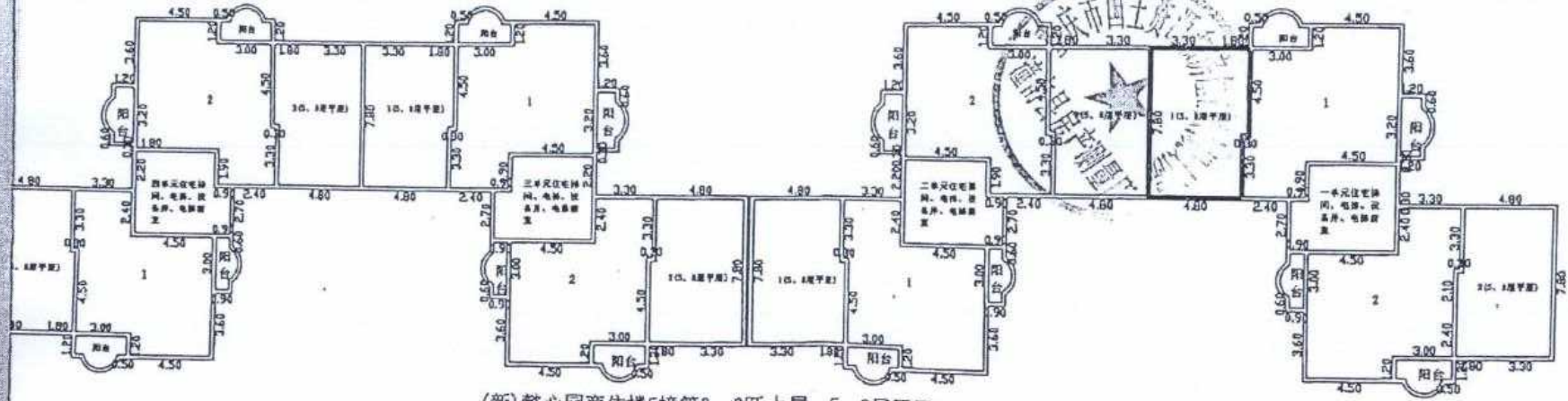
重庆中安信安信用担保有限公司 抵押 200万 注 10.00

重庆南岸区信和担保有限公司 抵押 200万  
(第一顺位抵押) (自动上升为第一顺位)

重庆市宏风汇信担保有限公司 抵押 200万  
(第一顺位)

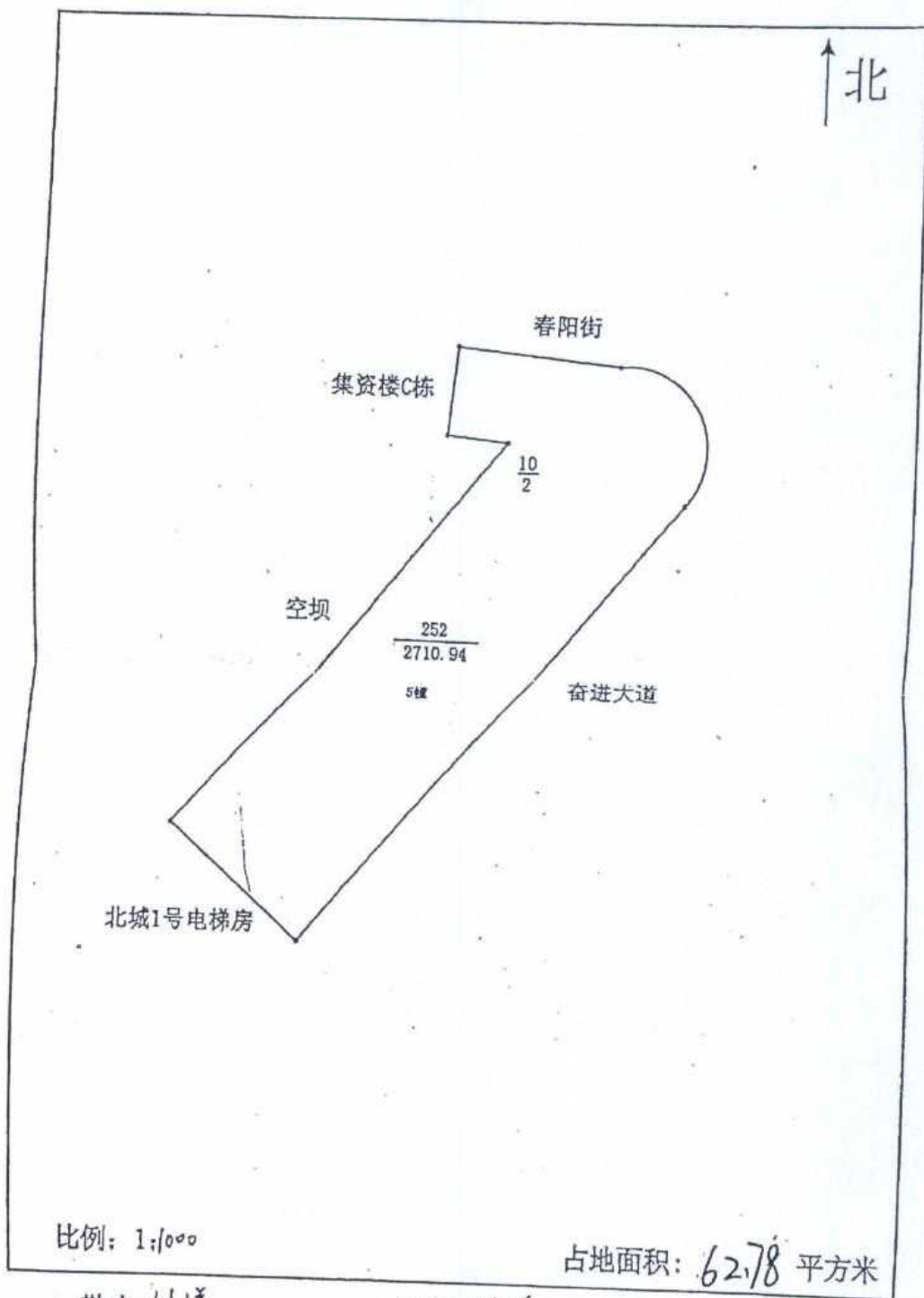






(新) 懿心园商住楼5幢第3、6跃上层、5、8层平层

# 重庆市《房地产权证》(土地)附图



比例: 1:1000

占地面积: 62.78 平方米

勘文: 刘洋

制图: 刘洋

2012年4月23日



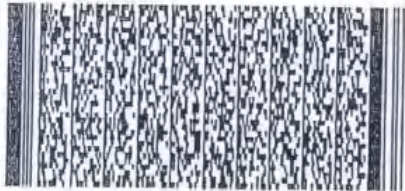
扫描全能王 创建

渝(2017) 潼南区 不动产证明第 001035122 号

# 不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 50002403067

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	重庆市凉风垭融资担保有限公司
义务人	冯仁俊, 冯仁杰
坐落	潼南县桂林街道办事处兴潼大道12号3幢2单元6层1号等2套房产
不动产单元号	500223 001002 GB00104 F0003
其他	本笔系第二顺位抵押。在抵押物处分时, 按登记先后顺位受偿。 抵押物: 208(2012)04290、04355
附记	债权金额: 200万元, 业务编码: 201711140230015。