



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（重庆）华康（2022）（估）字第 298 号

估价项目名称：重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-  
商铺 123 等 3 处房地产市场价格司法估价项目

估价委托人：重庆市第一中级人民法院

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪 立（注册号：5020040150）

陈 刚（注册号：5020090010）

估价出具日期：2022 年 5 月 10 日



## 致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2022）渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件、潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料，于2022年4月28日至2022年5月10日对位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123等3处房地产市场价值进行了司法估价。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

### 一、估价对象

根据（2022）渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件、潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载：本次估价对象为位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123等3处房地产，房屋用途涉及商业服务、停车用房，土地用途涉及批发零售用地、城镇住宅用地，房屋结构均为钢筋混凝土结构。房屋建筑面积共计140.4平方米。

估价对象范围均为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权及室内不可移动装饰装修价值，均不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产



或权益。

其评估明细具体如下：

估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋部分					土地使用权部分			
				房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积(m <sup>2</sup> )
1	渝(2020)潼南区不动产权第000467751号	田爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-高铺123	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	58.43	37.73	批发零售用地	出让	2054年01月26日	12762.96
2	渝(2020)潼南区不动产权第000467764号	田爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-高铺124	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	64.1	41.39	批发零售用地	出让	2054年01月26日	12762.96
3	渝(2018)潼南区不动产权第001277942号	廖俊渔	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343	停车场	钢筋混凝土结构	负1层	17.87	8.47	城镇住宅用地	出让	2050年03月02日	18025.14
合计							140.4	87.59	-	-	-	-

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点

根据(2022)渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件载明,评估基准日以现场勘察之日为准,本次对估价对象评估开始于实地查勘日2022年4月22日,于2022年4月28日再次对估价对象进行实地复核。故本次价值时点设定为2022年4月28日。

## 四、价值类型



根据估价目的，本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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。

## 五、估价方法

本次估价采用市场法和收益法测算估价对象的市场价值。

## 六、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象市场价值如下：

**估价对象市场总价值：75.75 万元；**

**人民币大写：柒拾伍万柒仟伍佰元整。**

明细如下：

估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价(万元)
1	渝(2020)潼南区不动产权第000467751号	田爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	58.43	5770(元/m <sup>2</sup> )	33.71
2	渝(2020)潼南区不动产权第000467764号	田爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	64.1	5770(元/m <sup>2</sup> )	36.99
3	渝(2018)潼南区不动产权第001277942号	廖俊渔	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	17.87	5.05(万元/个)	5.05
合计							140.4	/	75.75

## 七、特别提示

1、估价委托人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使



用期限等使用范围使用估价报告。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、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇二二年五月十日





## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产司法估价结果报告 .....	12
一、估价委托人 .....	12
二、房地产估价机构 .....	12
三、估价目的 .....	13
四、估价对象 .....	13
五、价值时点 .....	21
六、价值类型 .....	22
七、估价原则 .....	22
八、估价依据 .....	23
九、估价方法 .....	25
十、估价结果 .....	27
十一、注册房地产估价师 .....	28
十二、实地查勘期 .....	28
十三、估价作业期 .....	28
附 件 .....	29
一、(2022)渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》复印件 .....	29
二、估价对象权属证明复印件 .....	29
三、估价对象现状照片 .....	29
四、估价对象位置图 .....	29
五、房地产估价机构营业执照、备案证书复印件 .....	29
六、注册房地产估价师资格证书复印件 .....	29



## 估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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交易的金额。

根据估价委托人提供的（2022）渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件、潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价。

### 一、估价假设

#### （一）本次估价的一般假设

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价委托人提供的（2022）渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件、潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用人对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。



5、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的相关资料复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的相关资料记载为准。

7、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

8、估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，现假设不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 本次估价的未定事项假设

估价委托人提供的相关权属资料复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，估价对象 1、2 房屋建成年份约为 2011 年，估价对象 3 房屋建成年份约为 2015 年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### (三) 本次估价的背离事实假设

根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载，估价对象 1、2、3 均未设定抵押，均已被查封。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑估价对象已被查封因素对其价值的影响。

#### (四) 本次估价的不相一致假设





1、根据委托人提供的（2022）渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件记载，估价对象 1、2、3 建筑面积分别为 58 平方米、64 平方米、17 平方米，《不动产权证》及相关资料记载估价对象 1、2、3 建筑面积分别为 58.43 平方米、64.10 平方米、17.87 平方米，评估委托书与《不动产权证》及相关资料记载不一致。经与承办法官沟通，本案承办法官明确答复本次估价对象 1、2、3 建筑面积以《不动产权证》及相关资料记载为准。

2、本公司估价人员于 2022 年 4 月 22 日与承办法官、西南国际灯具城管理服务中心赵老师共同对估价对象 1、2 进行了实地查勘，实地查勘标的物位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢第 2 层商铺，实地无门牌号。评估委托书记载估价对象 1、2 分别位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 123、潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 124。经西南国际灯具城管理服务中心赵老师现场指认，并结合《不动产权证》及相关资料附图页核对，实地查勘标的物与委托书记载房屋系同一房屋。本案承办法官及西南国际灯具城管理服务中心赵老师已在现场查勘表上签字确认。本次估价对象 1、2 地址按（2022）渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》记载地址进行描述。

3、本公司估价人员于 2022 年 4 月 22 日与承办法官、物业中心工作人员共同对估价对象 3 进行了实地查勘，经物业中心工作人员现场指认标的物位于“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1 层第 343 号车位”，评估委托书记载估价对象 3 位于“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343”，实地查勘地址与委托书及《不动产权证》及相关资料记载地址一致。



注册房地产估价师现场比对估价对象 3 的《不动产权证》及相关资料附图页，附图页上的标注位置为“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-342”，委托书、《不动产权证》及相关资料记载地址及实地查勘地址均为“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343”。本公司工作人员于 2022 年 4 月 28 日再次对估价对象进行实地复核，经与潼南区不动产登记中心工作人员核实，该工作人员口头告知附图页标注位置有误，可在变更登记时进行更正。潼南区不动产登记中心并未出具相关书面说明，提请报告使用人注意。

本案承办法官已在现场查勘表上签字确认。本次估价对象 3 地址按（2022）渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》记载地址进行描述。

#### （五）本次估价的依据不足假设

估价人员要求估价委托人提供估价对象产权证原件，估价委托人未提供估价对象产权证原件，我公司估价人员未能对权属资料原件进行查验，故本次估价对象地址、面积等数据均来源于估价委托人提供的（2022）渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件、潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料，假设估价委托人提供的相关权属资料合法、真实、准确、完整。

## 二、本估价报告使用限制条件

1、本估价报告及结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效。

2、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出



具之日起计算)。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

4、在本次估价报告使用期限内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及结果无效。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

### 三、需特别说明的事项

#### (一) 评估范围

根据(2022)渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件记载评估范围为：标的物1、被执行人田爱军所有的位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123；标的物2、被执行人田爱军所有的位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124；标的物3、被执行人廖俊渔所有的位于重庆市潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343。实地查勘时估价对象1、2均为已装修房屋，经与承办法官沟通，本次评估范围为估价对象的房地产及室内不可移动装饰装修，不包含可移动家具家电。

估价对象范围均为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权及室内不可移动装饰装修价值，均不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



## (二) 有关实地查勘的说明

1、本公司估价人员于2022年4月22日与承办法官、西南国际灯具城管理服务中心赵老师共同对估价对象1、2进行了实地查勘，实地查勘标的物位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢第2层商铺，实地无门牌号。评估委托书记载估价对象1、2分别位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123、潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124。经西南国际灯具城管理服务中心赵老师现场指认，并结合《不动产权证》及相关资料附图页核对，实地查勘标的物与委托书记载房屋系同一房屋。本案承办法官及西南国际灯具城管理服务中心赵老师已在现场查勘表上签字确认。本次估价对象1、2地址按(2022)渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》记载地址进行描述。

2、本公司估价人员于2022年4月22日与承办法官、物业中心工作人员共同对估价对象3进行了实地查勘，经物业中心工作人员现场指认标的物位于“潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1层第343号车位”，评估委托书记载估价对象3位于“潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343”，实地查勘地址与委托书、《不动产权证》及相关资料记载地址一致。

注册房地产估价师现场比对估价对象3的《不动产权证》及相关资料附图页，附图页上的标注位置为“潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-342”，委托书、《不动产权证》及相关资料记载地址及实地查勘地址均为“潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343”。本公司工作人员于2022年4月28日再次对估价对象进行实地复核，经与潼南区不动产登记中心工作人员核实，该工作人员口头告知附图页标注位



置有误，可在变更登记时进行更正。潼南区不动产登记中心并未出具相关书面说明，提请报告使用人注意。

本案承办法官已在现场查勘表上签字确认。本次估价对象 3 地址按 (2022) 渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》记载地址进行描述。

### (三) 有关估价对象房屋权属状况的说明

根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料：估价对象 1、2、权利人均为田爱军；估价对象 3 权利均为廖俊渔。

经调查，截止价值时点，估价对象 1、2、3 均未设定抵押，存在查封。

### (四) 有关土地使用权的说明

1、根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料，估价对象 1、2、3 土地使用权类型均为出让，估价对象 1、2 土地证载用途均为批发零售用地，估价对象 3 土地证载用途为城镇住宅用地。

2、本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独对估价对象对应的出让土地使用权价值进行估价。

### (五) 有关估价结果的说明

- 1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。
- 2、本估价报告的估价结果为房地产现状利用下的市场价值。
- 3、本估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值。
- 4、本估价结果为估价对象于 2022 年 4 月 28 日的房地产市场价值，含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。

5、本次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，提请报告使用人注意。

6、本次估价结果未扣除涉执房地产处置时涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

7、本估价结果未考虑估价对象或存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

8、经现场查勘，估价对象 1、2 现已打通使用，本次估价结果未包含估价对象 1、2 恢复房屋原貌的相关费用。

#### (六) 其他特殊说明事项

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料，上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责；如因该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实，房地产估价机构不承担责任。

2、估价对象在处置后涉及的相关税费应按照法律法规规定由转让人和买受人各自承担。

3、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

4、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

5、本估价报告中所附估价对象位置示意图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

6、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

7、估价委托人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使



用期限等使用范围使用估价报告。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。

8、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

10、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

11、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

12、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

13、经调查，估价对象 1、2、3 截止价值时点未拖欠物业管理费。经与西南国际灯具城管理服务中心赵老师核实，估价对象 1、2 共用一个电表，水费为公摊，截止价值时点，未拖欠水电费。水电费等欠费总值最终以相关部门结算为准。提请报告使用人注意。

14、经现场查勘，物业中心工作人员现场指认标的物 3 位于“潼南区



桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1 层第 343 号车位”，评估委托书记载估价对象 3 位于“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343”，实地查勘地址与委托书及《不动产权证》及相关资料记载地址一致。注册房地产估价师现场比对估价对象 3 的《不动产权证》及相关资料附图页，附图页上的标注位置为“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-342”，委托书、《不动产权证》及相关资料记载地址及实地查勘地址均为“潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343”。本公司工作人员于 2022 年 4 月 28 日再次对估价对象进行实地复核，经与潼南区不动产登记中心工作人员核实，该工作人员口头告知附图页标注位置有误，可在变更登记时进行更正。潼南区不动产登记中心并未出具相关书面说明，提请报告使用人注意。

15、经现场查勘，估价对象 1、2 现已打通使用，本次估价结果未包含估价对象 1、2 恢复房屋原貌的相关费用。

#### 特别提示：

1、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。

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。





## 房地产估价结果报告

(重庆)华康(2022)(估)字第298号

### 一、估价委托人

- 1、单位名称：重庆市第一中级人民法院
- 2、督办人：陈淳
- 3、联系电话：023-67679611

### 二、房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

- 2、住所：重庆市渝中区中山三路168号第22层
- 3、统一社会信用代码：915001036761192206
- 4、法定代表人：殷翔龙
- 5、注册资本：伍佰万元整
- 6、联系电话：(023) 63867263
- 7、估价机构备案等级：

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-006号

审批发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会



### 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) 估价对象基本状况

##### 1、估价对象

根据(2022)渝01执委评字第105号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件、潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载:本次估价对象为位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123等3处房地产,房屋用途涉及商业服务、停车用房,土地用途涉及批发零售用地、城镇住宅用地,房屋结构均为钢筋混凝土结构。房屋建筑面积共计140.4平方米。

估价对象范围均为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权及室内不可移动装饰装修价值,均不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。其评估明细具体如下:

估价对象	权属证号	权利人	记载坐落	房屋部分					土地使用权部分			
				房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积(m <sup>2</sup> )
1	渝(2020)潼南区不动产权第000467751号	回爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	58.43	37.73	批发零售用地	出让	2054年01月26日	12762.96
2	渝(2020)潼南区不动产权第000467764号	回爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	64.1	41.39	批发零售用地	出让	2054年01月26日	12762.96
3	渝(2018)潼南区不动产权第001277942号	厚俊迪	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	17.87	8.47	城镇住宅用地	出让	2050年03月02日	18025.14
合计							140.4	87.59				



## 2、估价对象基本状况

### (1) 估价对象 1、2 基本状况

估价对象 1、2 所在建筑物为同一建筑。位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢第二层内商铺，物业类型为综合专业市场，物业名称为“西南国际灯具城三期”。估价对象所在建筑物约建成于 2011 年，房屋结构为钢筋混凝土结构，估价对象所在建筑物共 5 层，外墙面贴墙砖，房屋保养状况较好。

①物业名称：西南国际灯具城三期。

②坐落：估价对象 1 位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 123、估价对象 2 位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 124。

③建筑面积：估价对象 1 建筑面积 58.43 平方米，套内建筑面积 37.73 平方米；估价对象 2 建筑面积 64.1 平方米，套内建筑面积 41.39 平方米。

④建成年份：约建成于 2011 年。

⑤用途：估价对象 1、2 房屋证载用途均为商业服务。

⑥总层数：估价对象 1、2 所在建筑物共 5 层，估价对象 1、2 证载楼层均为名义层 2 层。

⑦房屋结构：钢筋混凝土结构。

⑧空高：吊顶后空高约 2.8 米。

⑨平面布置：估价对象 1、2 现已打通使用，可分别单独入户，现空置。布局较合理。

⑩外观：外观良好，详见《估价对象现状照片》。

⑪室内装饰装修：估价对象 1、2 现已打通使用，入户为铝合金玻璃门，



室内地面为地砖，墙面刷涂料，天棚吊顶。

⑫设施设备：通水、电、通讯、消防，配备电梯及扶梯。

⑬通风和采光：通风采光情况较好。

⑭工程质量：估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

⑮物业管理：无。

⑯维修保养情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；屋面防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通。

## (2) 估价对象 3 基本状况

估价对象所 3 在建筑物位于潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343，物业类型为住宅小区的地下配套停车用房，物业名称为“卓然·水晶之城”。估价对象所在 3 建筑物约建成于 2015 年，地下车库共 1 层，配有多部电梯，房屋保养状况较好。

①物业名称：卓然·水晶之城。

②坐落：潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343。

③建筑面积：估价对象建筑面积 17.87 平方米，套内建筑面积 8.47 平方米。

④建成年份：约建成于 2015 年。

⑤用途：估价对象房屋证载用途为停车用房，现自用。

⑥总层数：估价对象 3 所在车库共 1 层，估价对象证载楼层为负 1 层。



- ⑦房屋结构：钢筋混凝土结构。
- ⑧空高：部分空高约 3.7 米，部分空高 2.9 米。
- ⑨车位类型：普通单个车位。
- ⑩平面布置：平面布置较规则，共有 2 个出入口，通道畅通。
- ⑪外观：外观良好，详见《估价对象现状照片》。
- ⑫室内装饰装修：水泥地面，天棚、内墙面刷涂料。
- ⑬设施设备：通水、电、通讯、消防，配有电梯。
- ⑭通风和采光：通风、采光较差。
- ⑮工程质量：估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。
- ⑯物业管理：无。
- ⑰维修保养情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；屋面防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通。

### (3) 估价对象土地基本状况

#### 估价对象 1、2

- ①土地面积：根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载，估价对象 1、2 位于同一宗地，共有宗地面积为 12762.96 平方米。
- ②用途：估价对象 1、2 土地证载用途均为批发零售用地，实际用途均为批发零售用地。
- ③土地使用权类型：估价对象 1、2 土地使用权类型均为出让，土地级



别均为潼南区商业3级。

④土地四至：根据《不动产登记申请表》复印件记载，估价对象1、2所在宗地东临道路，西临空地，南临潼南大道，北临其他土地。

⑤土地形状：土地形状均为较规则四边形。

⑥地形地势：地形地势较平坦，自然排水较畅通，无淹没可能性。

⑦土壤：区域土地利用以商业及住宅为主，土壤受污染的可能性较小。

⑧地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

⑨土地开发程度：宗地红线外“六通”（通水（供水、排水）、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通水（供水、排水）、通电、通讯、通气、通路及场地平整）。

### 估价对象3

①土地面积：根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载，估价对象3共有宗地面积均为18025.14平方米。

②用途：估价对象土地证载用途均为城镇住宅用地，实际用途为城镇住宅用地（居住及配套车库）。

③土地使用权类型：估价对象土地使用权类型为出让，土地级别为潼南区商业2级。

④土地四至：根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载估价对象所在宗地四至均临空地。

⑤土地形状：土地形状均为不规则多边形。

⑥地形地势：地形地势较平坦，自然排水较畅通，无淹没可能性。

⑦土壤：区域土地利用以商业及住宅为主，土壤受污染的可能性较小。

⑧地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。



⑨土地开发程度：宗地红线外“六通”（通水（供水、排水）、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通水（供水、排水）、通电、通讯、通气、通路及场地平整）。

## （二）估价对象区位状况

估价对象 1、2 均位于同一物业，区位状况均一致

### 1、位置条件

（1）坐落：估价对象 1 位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 123；估价对象 2 位于潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 124，详见《估价对象位置示意图》。

（2）方位：估价对象所在区域位于创业大道以南。

（3）距离：估价对象 1、2 所在区域距离公交站灯饰城站约 200 米。

（4）朝向：估价对象 1、2 朝向室内通道。

（5）楼层：估价对象 1、2 证载楼层均为名义层 2 层。

（6）临街状况：估价对象 1、2 均朝室内通道；人流量一般，商业氛围一般。

### 2、交通条件

（1）道路状况：估价对象 1、2 所在区域内有创业大道、潼南大道等，区域内路面均已硬化，路况较好，区域车流量较大，道路通达度较好。

（2）出入可利用的交通工具：估价对象所在区域距离公交站灯饰城站约 200 米，有潼南 109 路公交车停靠。

（3）交通管制状况：限速。

（4）停车方便程度：估价对象 1、2 所在建筑物未设地下停车库，停车方便度一般。



### 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象 1、2 所在区域内自然环境状况良好，区域内绿化率一般，无明显污染源，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象 1、2 所在区域多以住宅及配套商业为主，附近有文尚美居、卓然铂金公馆、益欣巴缇香郡等物业。估价对象所在区域内人流量一般，商业繁华程度一般，治安状况较好。

### 4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：估价对象 1、2 所在区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保证度均高。

#### (2) 外部公共服务设施

估价对象 1、2 所在区域内有中国农业银行、中国邮政储蓄银行，高泽医院，哨楼小学校、潼南消防主题公园、潼南嘉年华购物广场等，外部公共服务设施齐备。

## 估价对象 3

### 1、位置状况

(1) 坐落：估价对象位于潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于巴渝大道以南。

(3) 距离：估价对象所在小区距公交车站湖语山站约 200 米。

(4) 楼层：估价对象证载楼层为名义层负 1 层。

(5) 临街状况：估价对象所在小区临巴渝大道。

### 2、交通状况





(1) 道路状况：估价对象所在区域内有巴渝大道，区域内路面已硬化，路况较好，区域车流量较大，交通较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区距公交车站湖语山中段站约 200 米，有潼南 305 路公交车经过。

(3) 交通管制状况：限速。

### 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况较好，区域内绿化率较好，无明显污染源，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及配套商业为主，附近有中航湖语山、永佳·柏林公馆、华厦城等物业。区域内人流量较大，商业繁华程度较好；区域内主要为常住及流动人口，治安状况较好。

(3) 景观：无。

### 4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、下水、电、天然气保证度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有隆鑫中央大街、中国农业银行、永辉超市、哈尔滨银行、潼南福山公园、潼南区中医院（巴渝大道）、潼南区人民小学校等，外部公共服务设施较齐备。

### （三）估价对象权属状况

根据潼南区不动产登记中心提供的《不动产权证》及相关资料记载：估价对象 1、2 权利人均为田爱军、估价对象 3 权利人为廖俊渔。



#### （四）估价对象他项权利状况

经调查，截止价值时点，估价对象 1、2、3 未设定抵押，存在查封。

因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

#### （五）估价原由

根据（2022）渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件可知：重庆市第一中级人民法院受理的重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司、谢光志、田爱军、张丹、廖俊渔、杨宗权、付东宇拖欠诉讼费一案，委托我公司对标的物 1、被执行人田爱军所有的位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 123 的不动产（不动产权证书号：渝（2020）潼南区不动产权第 000467751 号）；标的物 2、被执行人田爱军所有的位于重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 124 的不动产（不动产权证书号：渝（2020）潼南区不动产权第 000467764 号）；标的物 3、被执行人廖俊渔所有的位于重庆市潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库负 1-343 的不动产（不动产权证书号：渝（2018）潼南区不动产权第 001277942 号）的市场价值予以评估。

### 五、价值时点

根据（2022）渝 01 执委评字第 105 号《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》原件载明，评估基准日以现场勘察之日为准，本次对估价对象评估开始于实地查勘日 2022 年 4 月 22 日，于 2022 年 4 月 28 日再次对估价对象进行实地复核。故本次价值时点设定为 2022 年 4 月 28 日。



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

其中：

V—收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）

## 十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象市场价值如下：

**估价对象市场总价值：75.75 万元；**

**人民币大写：柒拾伍万柒仟伍佰元整。**

明细如下：

估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋用途	房屋结构	所在楼层 (名义层)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价 (万元)
1	渝(2020)潼南区不动产权第000467751号	田爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	58.43	5770 (元/m <sup>2</sup> )	33.71
2	渝(2020)潼南区不动产权第000467764号	田爱军	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124	商业服务	钢筋混凝土结构	2层	64.1	5770 (元/m <sup>2</sup> )	36.99
3	渝(2018)潼南区不动产权第001277942号	廖俊渔	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	17.87	5.05 (万元/个)	5.05
合计							140.4	/	75.75



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪立	5020040150	汪立	2022年5月10日
陈刚	5020090010	陈刚	2022年5月10日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2022年4月22日、2022年4月28日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2022年4月22日至2022年5月10日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年五月十日



户室详细情况



不动产登记簿

项目名称	西康国际打铁街交城三路续修	
用途用途	商住用地	
建筑层数	商业/住宅/结构	
建筑面积(m²)	35.43	
分摊面积(m²)	20.70	
用途用途	商住用地	
幢幢性质	商业/住宅	
层数/层数	2 / 2	
套数	2	
不动产单元号	500223002212GB00035F00010184	

该房屋所在位置及权属详细位置

不动产单元号	500223002212GB00035F00010184	
权利人	重庆市潼南区人民政府	
原权利人	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司	
登记坐落	潼南区梓潼街道办事处金通大道133号1幢2-商铺123号3套	
登记日期	2022/2/28 13:43:53	
状态	现房	
详细信息	现房	
档案	现房	

登记情况

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务类型	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	202202280230011			其他登记	查封登记(地房)	【来文号】(2022)渝0152执572号		【来文单位】重庆市潼南区人民政府		潼南区梓潼街道办事处金通大道133号1幢2-商铺123号3套	2022/2/28 13:43:53	现房	现房	现房
2	202112130230085			其他登记	存房买卖	【来文号】(2021)渝012515号之十九		【来文单位】重庆市第一中级人民法院	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343等3户	2021/12/14 9:04:12	现房	现房	现房
3	202005300230081	202005300230002		首次登记	存房买卖	渝(2020)潼南区不动产确权000467751号	渝(2020)潼南区不动产确权000467378号	田委军	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司	潼南区梓潼街道办事处金通大道133号1幢2-商铺123	2020/5/30 15:10:44	现房	现房	现房
4	202005300230002			首次登记	存房买卖	渝(2020)潼南区不动产确权000467378号				潼南区梓潼街道办事处金通大道133号1幢1-3层	2020/5/30 10:59:55	现房	现房	现房



原厚厚

2020.4.20



# 不动产登记申请表

单位：平方米 公顷（亩）万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input type="checkbox"/> 首次登记（ <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记） <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他			
申 请 人 情 况	<b>登 记 申 请 人</b>			
	权利人姓名（名称）	田爱军		
	身份证件种类	身份证	证件号	██████████
	通讯地址	四川省仪陇县新政镇嘉陵路68号	邮编	402660
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名	黄天银	联系电话	023-██████████
	代理机构名称			
	<b>登 记 申 请 人</b>			
	义务人姓名（名称）	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500223696575100J
通讯地址	重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号	邮编	402660	
法定代表人或负责人	付东宇	联系电话	02-██████████	
代理人姓名	黄天银	联系电话	██████████	
代理机构名称				



不动 产情 况	坐落	潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 123		
	不动产单元号		不动产类型	出让
	面积	58.43	用途	商服用房
	原不动产权证书号		用海类型	
	构筑物类型		林种	
抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
地役 权情 况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登 记 原 因 及 证 明	登记原因	转移登记		
	登记原因 证明文件	1.		
		2.		
		3.		
		4.		
		5.		
6.				
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
备注	申请房屋登记为：单独所有 [REDACTED]			
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p>				
申请人(签章): (权利人) (在受理窗口签字) (单位盖章) [REDACTED]		申请人(签章): (权利人) (在受理窗口签字) (单位盖章) [REDACTED]		
代理人(签章): [REDACTED]		代理人(签章): [REDACTED]		
2020年5月13日		2020年5月13日		





## 不动产登记申请审批表



收件	编号	202005300230081	收件人	朱春林
	日期	2020年05月30日		

单位：✓

申请 登记 事由	土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记 ) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 _____

<b>登 记 申 请 人</b>					
申 请 人     情 况	权利人姓名（名称）	田爱军			
	身份证件种类	身份证	证件号	[REDACTED]	
	通讯地址			邮 编	
	法定代表人或负责人			联系电话	
	代理人姓名	黄天银	联系电话	[REDACTED]	
	代理机构名称				
	<b>登 记 申 请 人</b>				
义务人姓名（名称）	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司				
身份证件种类	营业执照	证件号	91500223696575100J		
通讯地址	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号		邮 编	402660	
法定代表人或负责人	付东宇	联系电话	[REDACTED]		
代理人姓名	黄天银	联系电话	[REDACTED]		
代理机构名称					

不 动 产 情 况	坐 落	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123			
	不动产单元编码	500223002212GB00035F00010184	不动产类型	土地/房屋	
	面 积	/58.43m <sup>2</sup>	用 途	批发零售用地/商业服务	
	原不动产权证号	渝(2020)潼南区不动产权第000467378号		用海类型	
	构筑物类型			林 种	

抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)	债务履行期限 (债权确定期间)
	在建工程抵押范围	

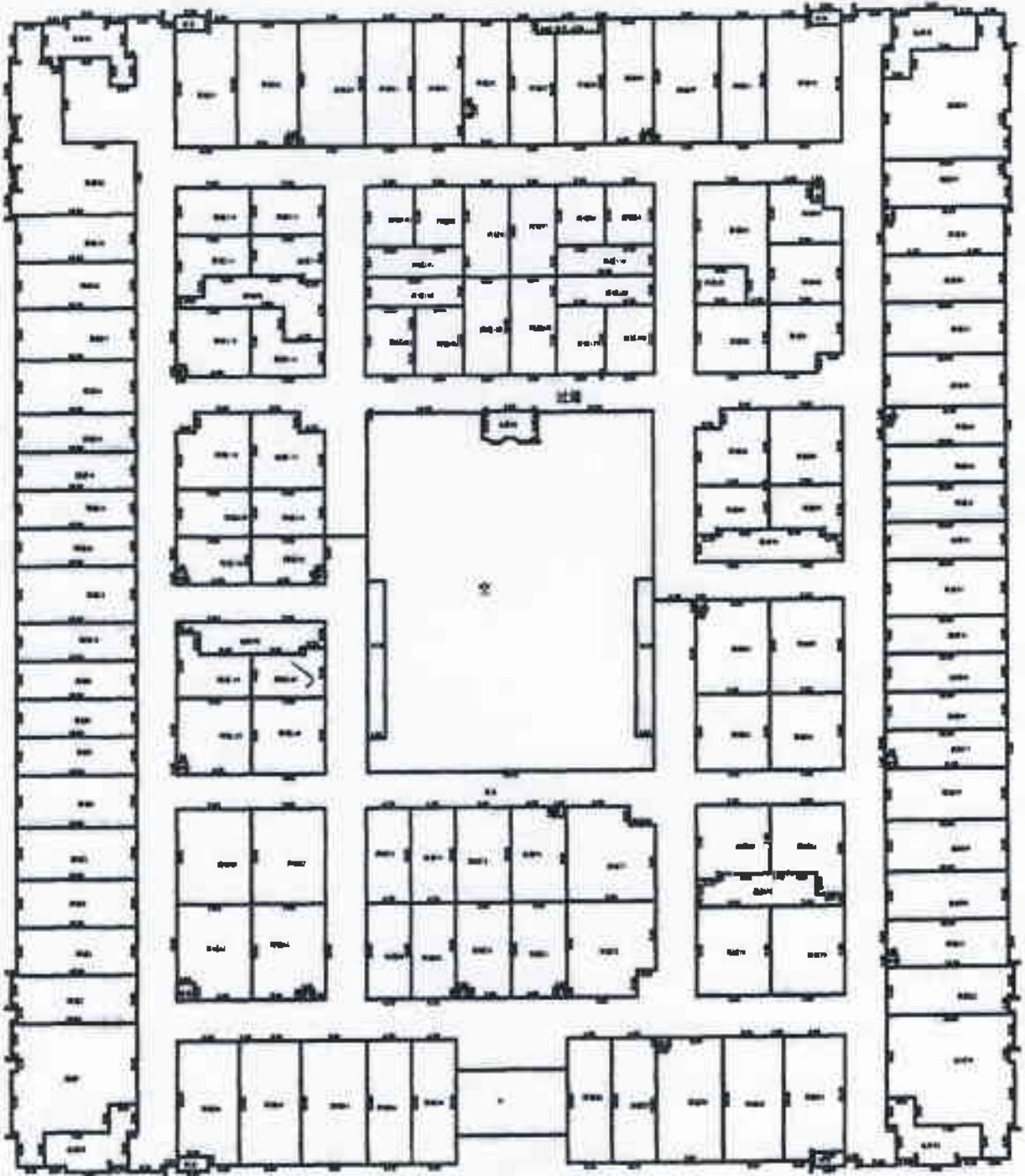
地 役 权 情 况	需役地坐落
	需役地单元号



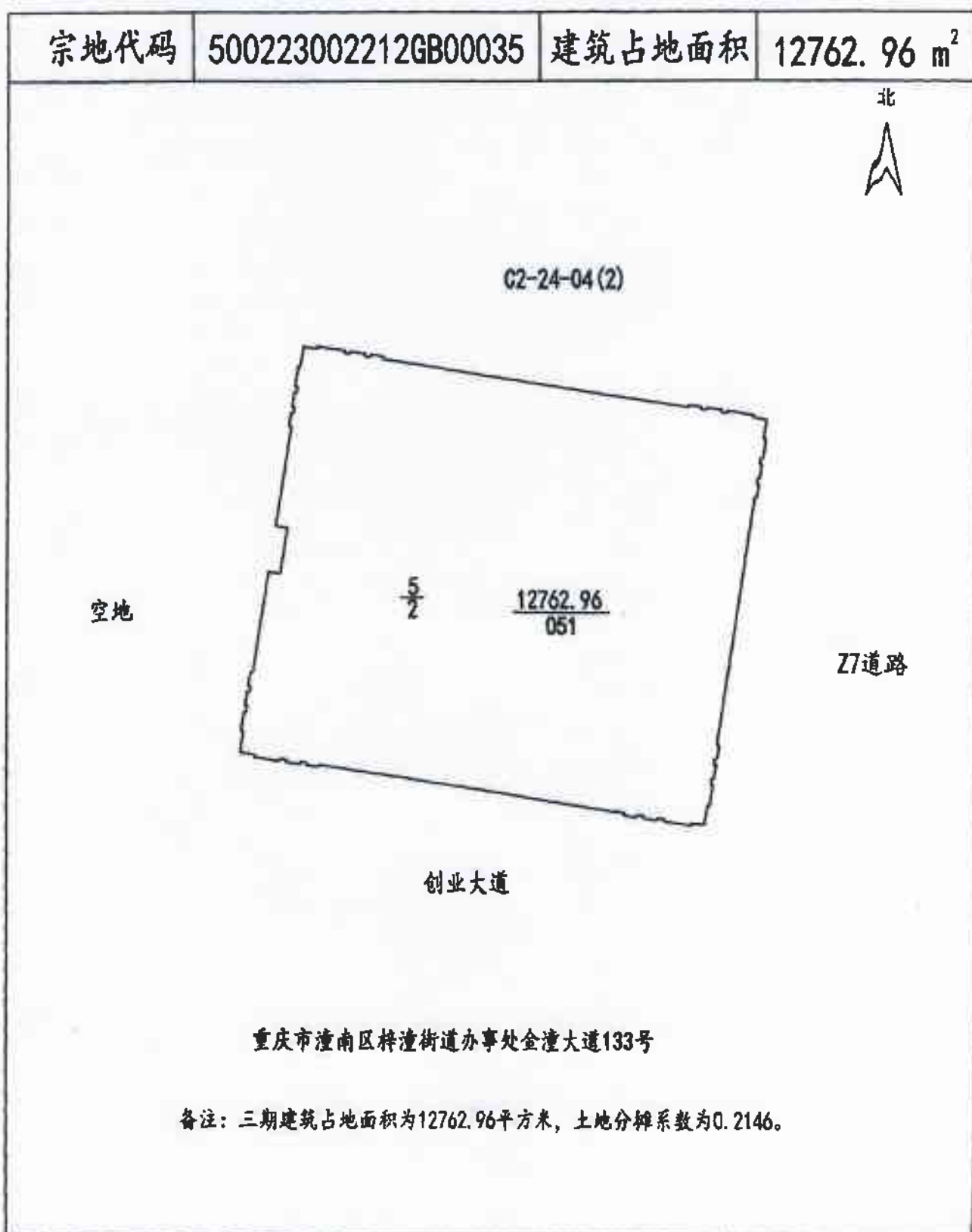
# 附图页

单位: m.m<sup>2</sup>

房屋编号	F00010184	建筑面积	58.43
------	-----------	------	-------



第1幢第2层平面图





渝 ( 2020 ) 潼南区 不动产权 000467751 号

权利人	田爱军
共有情况	单独所有
坐落	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺123
不动产单元号	500223 002212 GB00035 F00010184
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 12762.96 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 58.43 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2054年01月26日 止
权利其他状况	田爱军身份证：[REDACTED] 房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积（套内面积）：37.73平方米；所在楼层（名义层）：2层；业务编号：202005300230081

10:47:53

户室详细情况

2022年4月22日



房屋信息查询

项目名称	西南国际灯具批发城三期商场	
房屋用途	商业服务	项目编号: TN00221200350000010100100020029 良利
建筑结构	钢筋混凝土结构	座落地址: 潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-10幢124
建筑面积(m²)	64.10	层数: 共10层
分摊面积(m²)	22.71	套内面积(m²): 41.39
层用途	商业服务	分摊系数: 0.5487
按揭性质	商业按揭	房屋状态: 现房, 房屋产权, 房屋产权证, 房屋查封
旧房编号	2	幢号: 1幢(三期)
名义层	2	单元号: 1
备注		楼层数: 2
不动产单元号	5002230022120B00035F000101B5	

房屋宗地位置 房屋宗地详细情况

宗地用途:

无。

宗地性质:

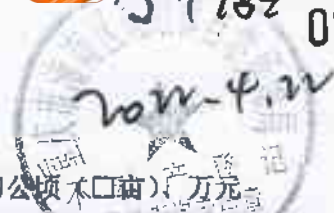
无。

房屋性质:

无。

房屋用途:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务子类	证书号	房产证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202202280230011			其他登记	查封登记(地房)	[未文号](2022)渝0152执572号		[未文单位]重庆市潼南区人民政府		潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商辅123等3套	2022/2/28 13:43:53	现房	立案	
2	202112130230085			其他登记	查封登记(地房)	[未文号](2021)渝01执2515号之十九		[未文单位]重庆市第一中级人民法院		潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库房1-343等3户	2021/12/14 9:04:12	现房	立案	
3	202005300230091	202005300230002		转移登记	存量房买卖	渝(2020)潼南区不动产确权000467378号	渝(2020)潼南区不动产确权000467378号	田爱军	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商辅124	2020/5/30 15:04:04	现房	立案	
4	202005300230002			首次登记	房屋初始登记	渝(2020)潼南区不动产确权000467378号				潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢1-3层	2020/5/30 10:59:55	现房	立案	

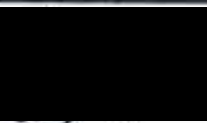

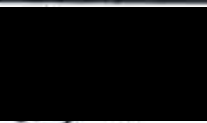



# 不动产登记申请表

单位：平方米 公顷 亩 万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input type="checkbox"/> 首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他			
申 请 人 情 况	<b>登 记 申 请 人</b>			
	权利人姓名 (名称)	田爱军		
	身份证件种类	身份证	证件号	[REDACTED]
	通讯地址	四川省仪陇县新政镇嘉陵路 68 号	邮编	402660
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名	黄天银	联系电话	[REDACTED]
	代理机构名称			
	<b>登 记 申 请 人</b>			
	义务人姓名 (名称)	重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500223696575100J
通讯地址	重庆市潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号	邮编	402660	
法定代表人或负责人	付东宇	联系电话	[REDACTED]	
代理人姓名	黄天银	联系电话	[REDACTED]	
代理机构名称				



不动 产 情 况	坐落	潼南区梓潼街道办事处金潼大道 133 号 1 幢 2-商铺 124			
	不动产单元号		不动产类型	出让	
	面 积	64.10	用途	商服用房	
	原不动产权证书号		用海类型		
	构筑物类型		林种		
抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)		
	在建建筑物抵押范围				
地役 权情 况	需役地坐落				
	需役地不动产单元号				
登 记 原 因 及 证 明	登记原因	转移登记			
	登记原因 证明文件	1.			
		2.			
		3.			
		4.			
		5.			
6.					
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版		申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
备注	申请房屋登记为：单独所有 				
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p>					
申请人(签章): (权利人) (在受理窗口签字) (单位盖章)					
代理人(签章):					
2020年5月13日					
2020年5月13日		潼南区政府 不动产登记中心 受理人(签章)  2020年5月13日			



## 不动产登记申请审批表



收件	编号	202005300230091	收件人	<b>朱春林</b>		单位： ✓		
	日期	2020年05月30日						
申请 登记 事由	土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 _____							
	首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记 ) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 _____							
申 请 人 情 况	<b>登 记 申 请 人</b>							
	权利人姓名 (名称)		田爱军					
	身份证件种类		身份证		证件号		██████████	
	通讯地址					邮 编		
	法定代表人或负责人				联系电话			
	代理人姓名		黄天银		联系电话		██████████	
	代理机构名称							
	<b>登 记 申 请 人</b>							
	义务人姓名 (名称)		重庆市潼南区时代灯具市场开发有限公司					
	身份证件种类		营业执照		证件号		91500223696575100J	
	通讯地址		潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号			邮 编		402660
	法定代表人或负责人		付东宇		联系电话		██████████	
	代理人姓名		黄天银		联系电话		██████████	
	代理机构名称							
不 动 产 情 况	坐 落		潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124					
	不动产单元编码		500223002212GB00035F00010185		不动产类型		土地/房屋	
	面 积		/64.1m <sup>2</sup>		用 途		批发零售用地/商业服务	
	原不动产权证号		渝 (2020) 潼南区不动产权第 000467378号		用海类型			
	构筑物类型				林 种			
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)				债务履行期限 (债权确定期间)			
	在建工程抵押范围							
地 役 权 情 况	需役地坐落							
	需役地单元号							

# 附图页

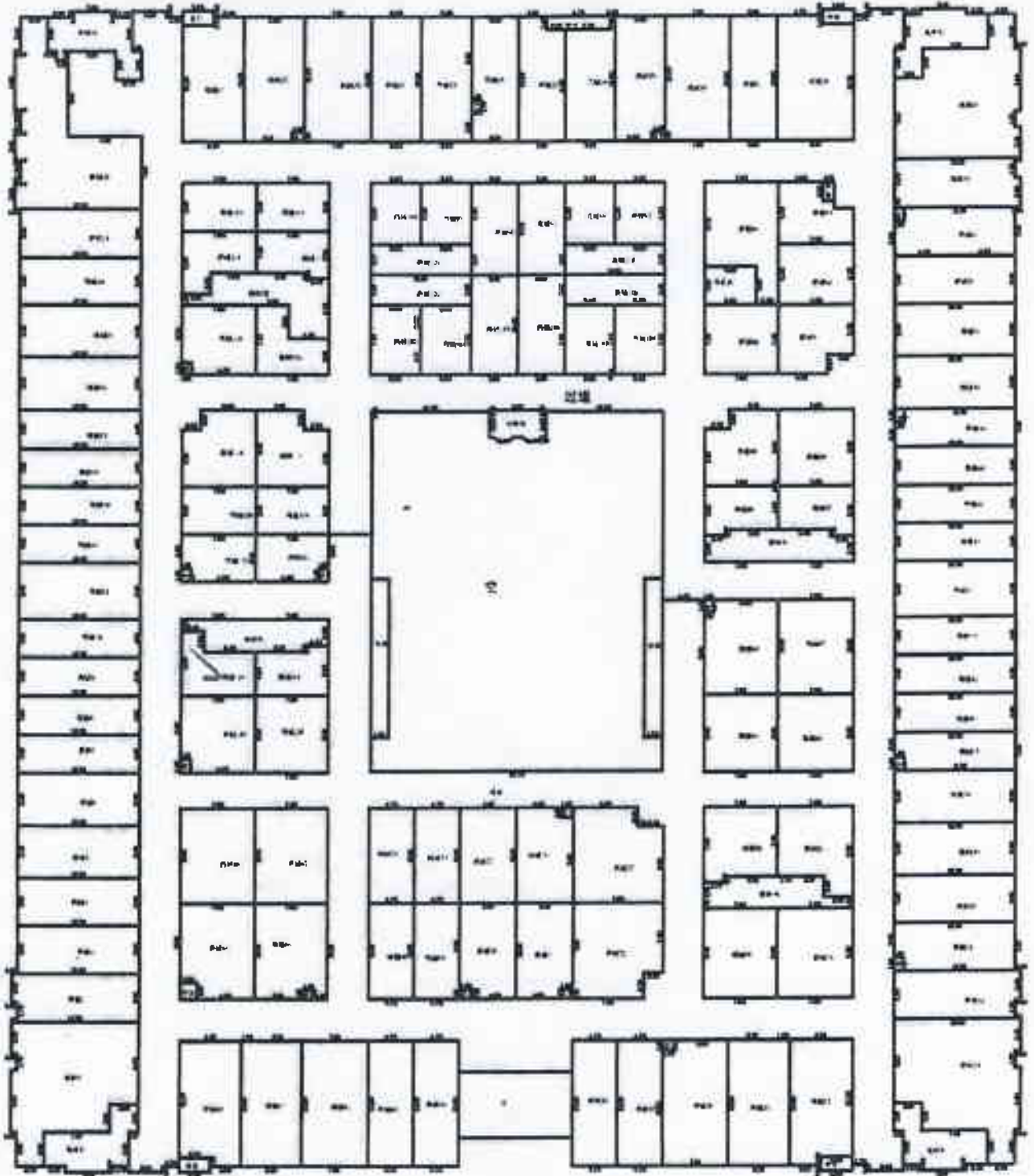
单位: m.m<sup>2</sup>

房屋编号

F00010185

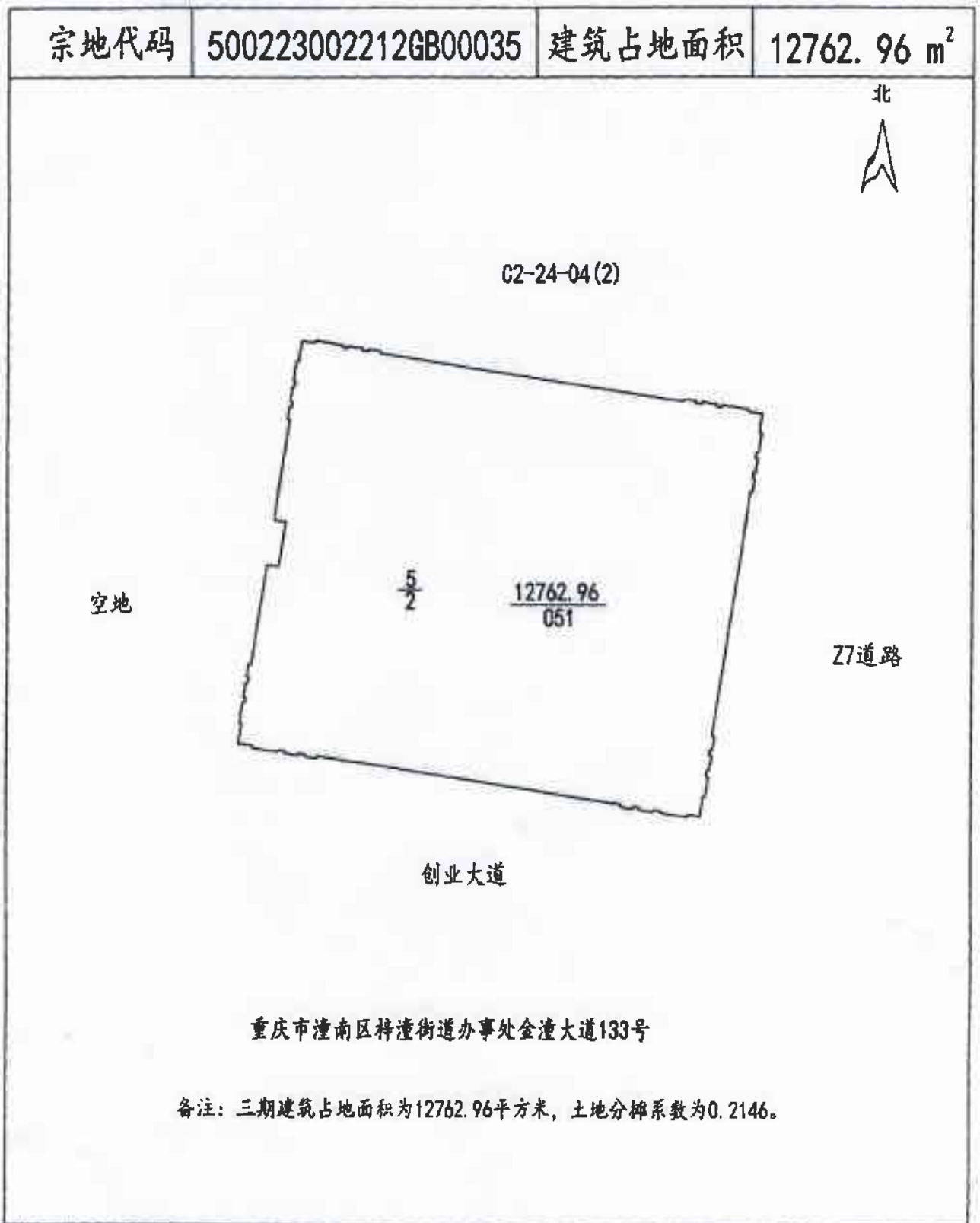
建筑面积

64.10



第1幢第2层平面图







渝 ( 2020 ) 潼南区 不动产权 000467764 号

权利人	田爱军
共有情况	单独所有
坐落	潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商铺124
不动产单元号	500223 002212 GB00035 F00010185
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 12762.96 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 64.1 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2054年01月26日 止
权利其他状况	田爱军身份证：[REDACTED] 房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积（套内面积）：41.39平方米；所在楼层（名义层）：2层；业务编号：202005300230091

10:53:52

户属详细情况

2022年4月22日



查看户属用

项目名称	水晶之城6幢	房籍号	TN00121100700000100200100010343 复制
房屋用途	停车用房	房屋坐落	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	其他
建筑面积(m²)	17.87	套内面积(m²)	11.47
分摊面积(m²)	9.40	分摊系数	1.1093
层用途	停车用房	房屋状态	现房,网签,房屋产权证,房屋产权证,房屋查封
楼栋性质	其他	幢号	1号车库
房屋编号		单元号	1
层号	01	物理层	1
备注		附属部位	
不动产单元号	500223001211GB00070F00100552		

该房屋地址及权属详细情况

在办业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	权利人	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细情况
1	201803099002320	房屋登记	商品房网签(现房)		廖俊池	2018/3/9 14:59:16		现房	房屋网签信息

登记信息:

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	详细情况	档案
1	202202280230011			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号](2022)渝0152执572号		[来文单位]重庆市潼南区人民法院		潼南区梓潼街道办事处金潼大道133号1幢2-商辅123等3套	2022/2/28 13:43:53	现房	查封	查封
2	202112130230085			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号](2021)渝01执2515号之十九		[来文单位]重庆市第一中级人民法院		潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343等3户	2021/12/14 9:04:12	现房	查封	查封
3	201811270230121	201803099002320		转移登记	商品房买卖	渝(2018)潼南区不动产权第0001277942号		廖俊池	重庆熙阔房地产开发有限公司	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343	2018/12/5 10:38:31	现房	查封	查封
4	201802120230091			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2018)潼南区不动产权第0000152981号		重庆熙阔房地产开发有限公司		潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号(半位)	2018/2/14 11:28:02	历史	查封	查封



# 不动产登记申请表

单位：□平方米 □公顷 (□亩) 万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input type="checkbox"/> 首次登记 ( <input type="checkbox"/> 总登记 <input checked="" type="checkbox"/> 初始登记 ) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他			
申 请 人 情 况	<b>登 记 申 请 人</b>			
	权利人姓名 (名称)	廖俊渔		
	身份证件种类	身份证	证件号	██████████
	通讯地址			邮编
	法定代表人或负责人			联系电话
	代理人姓名	姜茂玲	联系电话	██████████
	代理机构名称	重庆熙阅房地产开发有限公司		
	<b>登 记 申 请 人</b>			
	义务人姓名 (名称)	重庆熙阅房地产开发有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500223565643230G
	通讯地址	重庆市潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号		邮编 402660
	法定代表人或负责人	何明华	联系电话	██████████
代理人姓名	姜茂玲	联系电话	██████████	
代理机构名称				



003

不动产权情况	坐落	潼南区桂林街道办事处巴渝大道 368 号 1 号车库 343 号		
	不动产单元号		不动产类型	出让
	面积	7.87 m <sup>2</sup>	用途	停车用房
	原不动产权证书号		用海类型	
	构筑物类型		林种	
抵押情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登记原因及证明	登记原因	转移登记(商品房买卖)		
	登记原因 证明文件			
申请证书版式		<input type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
备注	申请的房屋登记为： <input checked="" type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有			
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p> <p>           申请人(签章)：(权利人)            (在受理窗口签字)            (单位盖章)         </p> <p>           申请人(签章)：(义务人)            (在受理窗口签字)            (单位盖章)         </p> <p>           代理人(签章)：         </p> <p>           代理人(签章)：         </p> <p>           2018 年 4 月 13 日         </p> <p>           2018 年 4 月 13 日         </p>				



## 不动产登记申请审批表



00/

收件	编号	201811270230121		收件人	刘银亭		单位：	✓		
	日期	2018年12月04日								
申请 登记 事由	土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 宅基地使用权 集体建设用地使用权 土地承包经营权 林地使用权 海域使用权 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 构筑物所有权 森林、林木所有权 森林、林木使用权 抵押权 地役权 其他 _____									
	首次登记 ( 总登记 初始登记 ) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 变更登记 注销登记 更正登记 异议登记 预告登记 查封登记 其他 _____									
申 请 人          情 况	<b>登 记 申 请 人</b>									
	权利人姓名(名称)		廖俊逸							
	身份证件种类		身份证		证件号		[REDACTED]			
	通讯地址		重庆市潼南区梓潼街道办事处正兴街263号附7号				邮 编		[REDACTED]	
	法定代表人或负责人				联系电话		[REDACTED]			
	代理人姓名		姜茂玲		联系电话		[REDACTED]			
	代理机构名称									
	<b>登 记 申 请 人</b>									
	义务人姓名(名称)		重庆熙阅房地产开发有限公司							
	身份证件种类		营业执照		证件号		统一社会信用代码 91500223565643230G			
	通讯地址		重庆市潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号				邮 编		402660	
	法定代表人或负责人		何明华		联系电话		[REDACTED]			
代理人姓名		姜茂玲		联系电话		[REDACTED]				
代理机构名称										
不 动 产 情 况	坐 落		潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库负1-343							
	不动产单元编码		500223001211GB00070F00100552		不动产类型		土地/房屋			
	面 积		/17.87m <sup>2</sup>		用 途		城镇住宅用地/停车用房			
	原不动产权证号				用海类型					
	构筑物类型				林 种					
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)			债务履行期限 (债权确定期间)						
	在建工程抵押范围									
地 役 权 情 况	需役地坐落									
	需役地单元号									

# 附图页

017

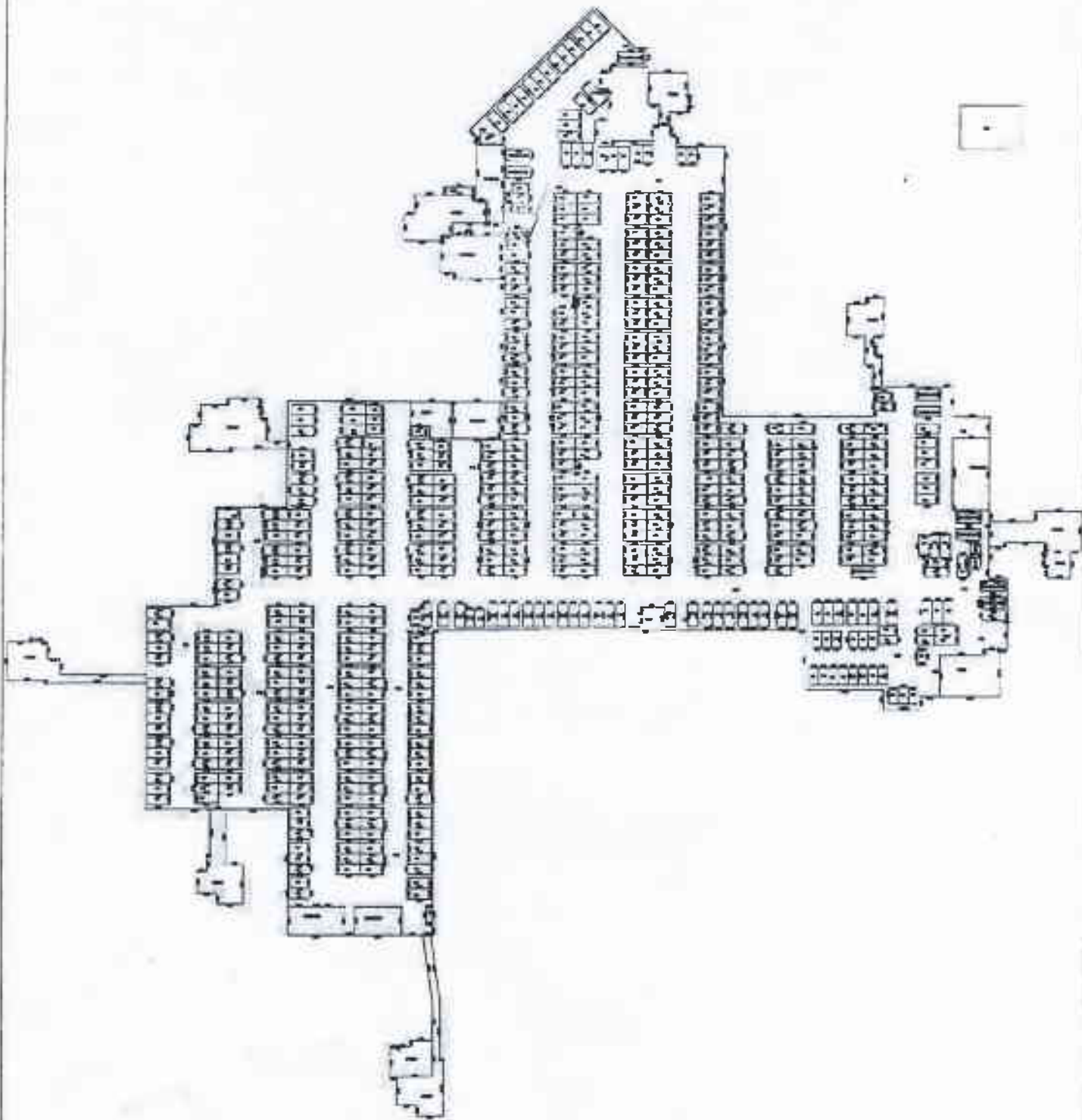
单位: m<sup>2</sup>

房屋编号

F00100552

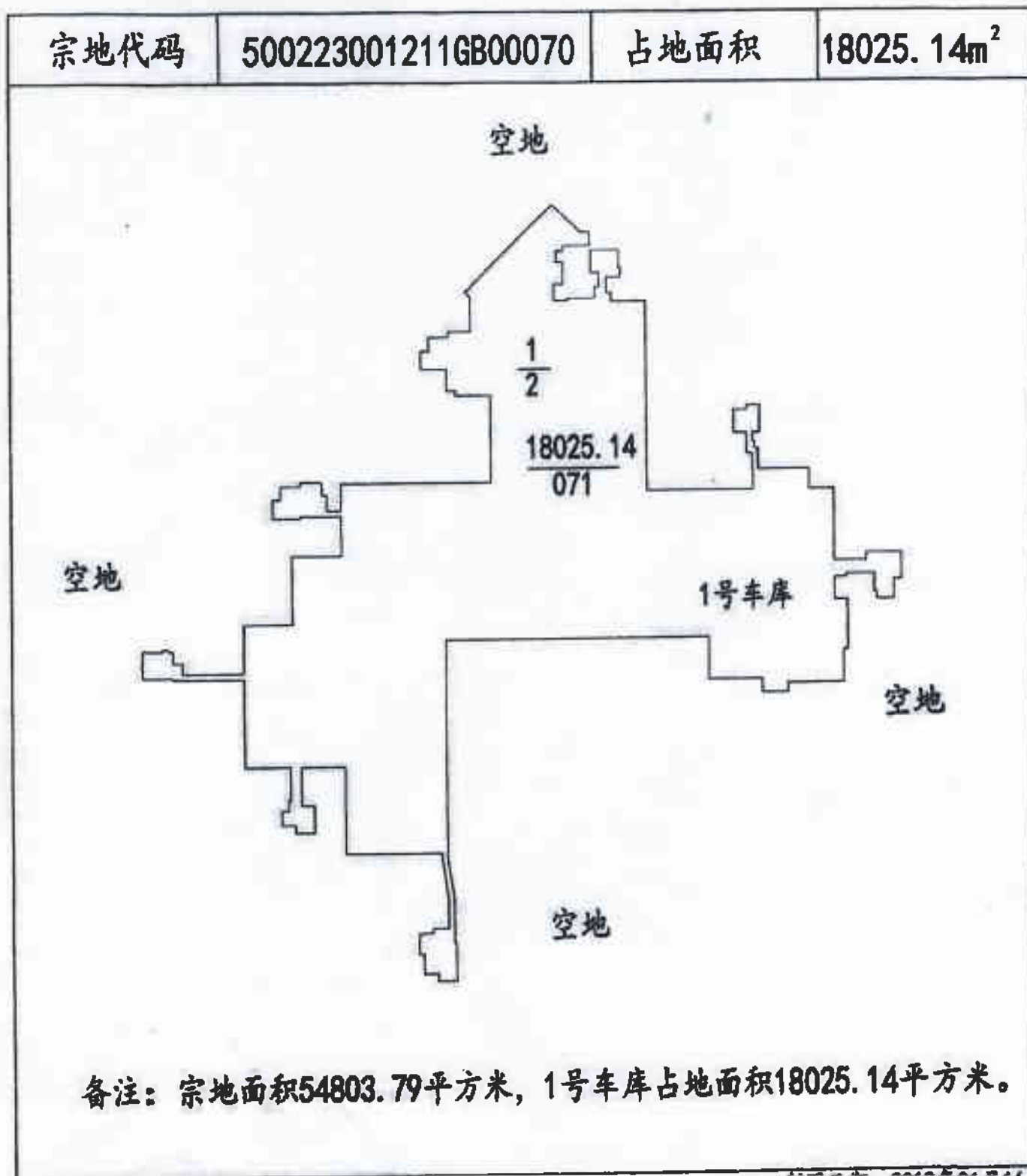
建筑面积

17.87



房屋编号: F00100552

制图日期: 2018年03月01日



制图日期：2018年01月16日





渝 ( 2018 ) 潼南区 不动产权 001277942 号

权利人	廖俊渔
共有情况	单独所有
坐落	潼南区桂林街道办事处巴渝大道368号1号车库 负1-343
不动产单元号	500223 001211 GB00070 F00100552
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/停车用房
面积	共有宗地面积 18025.14 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 17.87 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2050年03月02日 止
权利其他状况	廖俊渔身份证：[REDACTED] 房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积（套内面积）：8.47平方米；所在楼层（名义层）：负1层；业务编号：201811270230121