

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2022）字第 0449 号

项目名称：位于江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城
12-7-2 号的住宅、重庆市沙坪坝区学智路 643
号附 22 号商服用房、巴南区云滨路 1297 号 6-11、
6-12、6-13 商业用房房地产司法评估

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张逃生 注册号 5020110008

李慧妍 注册号 5020190024

估价报告出具日期：二〇二二年三月七日

致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院委托，我公司对翁昌纯位于江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城 12-7-2 号的住宅、重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号商服用房、巴南区云滨路 1297 号 6-11、6-12、6-13 商业用房房地产进行了价值评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象 1-5 为翁昌纯位于江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城 12-7-2 号的住宅、重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号商服用房、巴南区云滨路 1297 号 6-11、6-12、6-13 商业用房。相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。

估价对象明细表

估价对象	坐落	产权人	产权证号	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城 12-7-2 号	翁昌纯	203 房地证 2007 字第 01520 号	第 7 层	住宅	130.41
2	重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号	翁昌纯	—	第 1 层	商服用房	62.77
3	巴南区云滨路 1297 号 6-11	翁昌纯	—	第 6 层	商业用房	24.59
4	巴南区云滨路 1297 号 6-12	翁昌纯	—	第 6 层	商业用房	24.59
5	巴南区云滨路 1297 号 6-13	翁昌纯	—	第 6 层	商业用房	24.59



三、价值时点：2022年3月3日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

估价对象	坐落	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	江津市几江滨江路西段16号德高名仕城12-7-2号	7	住宅	130.41	3300	43.04
2	重庆市沙坪坝区学智路643号附22号	1	商服用房	62.77	13700	85.99
3	巴南区云滨路1297号6-11	6	商业用房	24.59	5500	13.52
4	巴南区云滨路1297号6-12	6	商业用房	24.59	5500	13.52
5	巴南区云滨路1297号6-13	6	商业用房	24.59	5500	13.52
合计		—	—	266.95	—	169.59

评估总价：169.59万元

人民币大写：壹佰陆拾伍万玖仟元整。

特别提示：

1、评估结果为房地产市场价值，即假定房地产经适当营销后，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



进行交易时的价值。

2、提醒报告使用人在使用本报告之前须阅读全文，特别关注估价的假设和限制条件，以免使用不当。

估价机构法定代表人：



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月七日



目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告书.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	18
十、评估结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业日期.....	21
附 件.....	22



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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、估价委托人及估价关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张逃生于 2022 年 3 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。现场查勘之日即为价值时点。



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2021)渝0116执8504号《重庆市江津区人民法院评估委托书》原件、估价对象《房地产权证》、《不动产登记申请表》、复印件等估价相关资料，估价人员仅对估价对象产权资料复印件记载内容进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

2、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对象《房地产权证》、《不动产登记申请表》记载建筑面积无明显误差，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估价对象《房地产权证》、《不动产登记申请表》记载为准。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、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。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即2022年3月3日。本次估价



以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

（二）未定事项假设

估价对象《房地产权证》、《不动产登记申请表》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 1 房屋建成年份为 2005 年左右，估价对象 2 房屋建成年份为 2018 年左右，估价对象 3-5 房屋建成年份为 2017 年左右，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（三）背离事实假设

1、据估价委托人提供的《房地产权证》记载，截止价值时点，估价对象 1 已设定抵押等他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押等他项权利对评估意见的影响。

2、据估价人员现场查勘，估价对象 2 已出租，由于委托方未提供租赁合同，本次评估未考虑租赁对评估意见的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则评估结果应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。



2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

5、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、本估价结果包含估价对象 1-5 建筑面积共计 266.95 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4、其他特殊说明事项：

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

(2) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市江津区人民法院
- 2、联系人：曹列才
- 3、联系电话：

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市渝中区人民路123号附1号第16层-7室
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：（023）86528289
- 5、估价机构资格等级：

《房地产估价机构备案证书》

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第1-007号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2019年10月12日至2022年10月11日

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：估价对象1-5为翁昌纯位于江津市几江滨江路西段



16号德高名仕城12-7-2号的住宅、重庆市沙坪坝区学智路643号附22号商服用房、巴南区云滨路1297号6-11、6-12、6-13商业用房。相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。

估价对象明细表

估价对象	坐落	产权人	产权证号	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)
1	江津市几江滨江路西段16号德高名仕城12-7-2号	翁昌纯	203房地证2007字第01520号	第7层	住宅	130.41
2	重庆市沙坪坝区学智路643号附22号	翁昌纯	——	第1层	商服用房	62.77
3	巴南区云滨路1297号6-11	翁昌纯	——	第6层	商业用房	24.59
4	巴南区云滨路1297号6-12	翁昌纯	——	第6层	商业用房	24.59
5	巴南区云滨路1297号6-13	翁昌纯	——	第6层	商业用房	24.59

(二) 估价对象现状:

1、估价对象所在建筑物状况

(1) 估价对象1所在建筑物状况

估价对象1所在建筑物位于江津市几江滨江路西段16号德高名仕城12-7-2号, 物业名称为德高名仕城, 所在建筑物建成于2005年左右, 建筑结构为混合结构, 共8层(含负1层), 楼梯房。外墙为面砖, 房屋内通水、电、气等, 维护保养状况一般。

估价对象位于第7层, 户型为三室二厅一厨二卫, 建筑面积130.41平方米, 套内建筑面积116.99平方米。房屋用途为普通住宅, 入户防盗门,



室内木门、推拉门、铝合金窗。地面水泥地面、部分地砖；内墙涂料、部分面砖；天棚涂料；通风采光较好，朝向较好，目前空置。

(2) 估价对象 2 所在建筑物状况

估价对象 2 所在建筑物位于重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号，建筑物名称为欧鹏泊雅湾，所在建筑物约建成于 2018 年左右，建筑结构为钢筋混凝土结构，共 6 层。外墙为涂料，通水、电，维护保养状况较好。

估价对象 2 位于第 1 层，建筑面积 62.77 平方米，套内建筑面积 56.22 平方米。房屋用途为商服用房，层高约 4.5 米，入户玻璃门，地面地砖，内墙涂料，天棚涂料。目前出租作“小郡肝串串香经营使用中。”

(3) 估价对象 3-5 所在建筑物状况

估价对象 3-5 所在建筑物位于巴南区云滨路 1297 号 6-11、6-12、6-13，所在建筑物约建成于 2017 年左右，建筑结构为钢筋混凝土结构，共 7 层（含负 1）。外墙为涂料，通水、电，维护保养状况一般。

估价对象 3-5 位于第 6 层，估价对象 3 建筑面积为 24.59 平方米，套内建筑面积为 17.40 平方米；估价对象 4 建筑面积为 24.59 平方米，套内建筑面积为 17.40 平方米；估价对象 5 建筑面积为 24.59 平方米，套内建筑面积为 17.40 平方米；房屋用途为商业用房，层高约 3.5 米，入户木门，室内铝合金窗，地面水泥地面，内墙清水，天棚清水。目前空置。

2、估价对象土地状况

(1) 估价对象 1 土地状况

估价对象 1 所在宗地位于江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城 12-7-2 号，土地用途为城镇单一住宅用地，土地使用权类型为出让；土地使用权终止日期 2052 年 8 月 27 日，土地使用权面积 20.83 平方米，地势较平坦，宗地呈不规则多边形，估价对象所在宗地四至为东临滨江三路、南



临西关路、西临滨江二路、北临军民路。宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

（2）估价对象 2 土地状况

估价对象 2 所在宗地位于重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为出让；土地使用权终止日期 2050 年 12 月 30 日止，共有土地使用权面积 2103 平方米，地势较平坦，宗地呈不规则多边形，估价对象所在宗地四至为东、南临道路；西、北临重庆欧鹏地产发展有限公司。宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

（3）估价对象 3-5 土地状况

估价对象 3-5 所在宗地位于巴南区云滨路 1297 号 6-11、6-12、6-13，土地用途为商业用地，土地使用权类型为出让；土地使用权终止日期 2055 年 6 月 29 日止，共有土地使用权面积 13167 平方米，地势较平坦，宗地呈不规则多边形，估价对象所在宗地四至为东、南、西、北均临道路。宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

（三）估价对象区位状况：

1、估价对象 1 区位状况

（1）位置：估价对象位于江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城，距离江津区商业中心约 1500 米，位置条件略好。

（2）交通：估价对象所在区域路面较平坦，距公交车站（军民路站）约 50 米，有 105、106、207、301 路公交车经过及停靠，交通便捷度较好。

（3）配套设施及环境：估价对象周边有津华苑、西江苑、聚英花园、



渝津花园等住宅小区，周边多为住宅小区；附近有西城小学、津西农贸市场、好又多超市、酒店、邮政、中行等银行网点，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，环境质量略好。

2、估价对象 2 区位状况

(1) 位置：估价对象位于重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号，位于沙坪坝区，位置条件较好。

(2) 交通：估价对象距轨道交通 1 号线（顶尖坡站）约 2000 米，有 908、565、907、277 等路公交车经过及停靠，交通条件较好。

(3) 配套设施及环境：估价对象周边有金科廊桥水乡、金科廊桥天都、虎溪花园、宝嘉花与山等小区；附近有重庆大学、重庆八中、重庆一中、QSI 国际中学、人民小学、重医附属医院和第三军医大、台湾风情商业街、金融机构等，区域内基础设施及生活配套设施齐全，商业氛围及人流量较好。

3、估价对象 3 区位状况

(1) 位置：估价对象位于巴南区云滨路 1297 号，位于巴南区云滨路，位置条件一般。

(2) 交通：估价对象距轨道交通 3 号线（金竹站）约 2000 米，有 165、192 等路公交车经过及停靠，交通条件一般。

(3) 配套设施及环境：估价对象周边有新城金樾府、拉菲公馆 B 区、巴南新欧鹏教育城、保利·大国璟等物业；附近有巴川中学、鱼洞二小、重庆五一技师学院、金竹超市、金竹农贸市场、邮政等金融机构，区域内基础设施及生活配套设施齐全，商业氛围及人流量一般。

(四) 估价对象权属状况：

1、估价对象 1 权属状况：



房地产估价报告

证号	203 房地证 2007 字第 01520 号		
权利人	翁昌纯		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城 12-7-2 号		
房地籍号	—		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇单一住宅用地	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积	20.83 m ²	楼层	第 7 层
共有使用权面积	—	房屋建筑面积	130.41 m ²
土地使用权终止日期	2052-8-27	套内建筑面积	116.99 m ²
房屋共有或共用部位及设施	土地等级: 十一级。		

2、估价对象 2 权属状况:

估价委托人未提供估价对象 2 权属证书, 估价对象 2 相关权属信息根据估价委托人提供的《不动产登记申请表》复印件摘录如下:

证号	—		
权利人姓名(名称)	翁昌纯		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	—	楼层	1
共有土地使用权面积	2103 m ²	房屋建筑面积	62.77 m ² 62.75
土地使用权终止日期	2050-12-30	套内建筑面积	56.22 m ²

3、估价对象 3-5 权属状况:

估价委托人未提供估价对象 3-5 权属证书, 估价对象 3-5 相关权属信息根据估价委托人提供的《不动产登记申请表》复印件摘录如下:



估价对象	3	4	5
证号	—	—	—
权利人姓名(名称)	翁昌纯	翁昌纯	翁昌纯
证件名称及号码	身份证:	身份证:	身份证:
坐落	巴南区云滨路 1297 号 6-11	巴南区云滨路 1297 号 6-12	巴南区云滨路 1297 号 6-13
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地用途	商业用地	商业用地	商业用地
土地使用权面积	—	—	—
共有使用权面积	13167 m ²	13167 m ²	13167 m ²
土地使用权终止日期	2055-6-29	2055-6-29	2055-6-29
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	混合
房屋用途	商业用房	商业用房	商业用房
楼层	6	6	6
房屋建筑面积	24.59 m ²	24.59 m ²	24.59 m ²
套内建筑面积	17.40 m ²	17.40 m ²	17.40 m ²

(五) 他项权利状况:

1、据估价委托人提供的《房地产权证》记载,截止价值时点,估价对象 1 已设定抵押等他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的,本次评估未考虑抵押等他项权利对评估意见的影响。

2、据估价人员现场查勘,估价对象 2 已出租,由于委托方未提供租赁合同,本次评估未考虑租赁对评估意见的影响。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点,二〇二二年三月三日。



六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权，估价对象 1 包含室内固定装饰装修及固定设施设备分摊价值；不含可移动家电、家具等物品价值。估价对象 2 不含室内固定装饰装修，含固定设施设备分摊价值。

七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）合法原则：

房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

（二）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。本报告的价值时点为 2022 年 3 月 3 日。

（三）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。

(四) 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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、重庆市城镇房地产交易管理条例；
- 6、重庆市土地房屋权属登记条例；
- 7、司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；
- 8、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 9、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- 10、法释（2009）16号《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 11、法释[2018]15号《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》；
- 12、渝高法发（2013）285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民



事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》：

13、法办【2018】273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

（三）估价委托人提供的有关资料：

1、（2021）渝 0116 执 8504 号《重庆市江津区人民法院评估委托书》
（原件）；

2、估价对象《房地产权证》、《不动产登记申请表》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市同类房地产场所取得的资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

（一）估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。

（二）估价技术路线：



房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象 1 为位于江津区的住宅，估价对象 2 为位于沙坪坝区的商业，估价对象 3-5 为位于巴南区的商业，经估价人员调查，估价对象 1、3-5 区域内有类似房地产出售，交易案例容易获取，可采用比较法。估价对象 2 区域内有类似房地产出租，其租赁信息较易取得，适合采用收益法；。由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法。因此本次估价采用比较法、收益法对估价对象的房地产价格进行估价。

（三）估价方法：

本次估价采用比较法、收益法和成本法对估价对象的房地产价格进行估价。

其计算公式为：

1、比较法

比较法是指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。

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益
状况调整系数

2、收益法



收益法估价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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a}{(1+r)^t}$$

其中：

V—表示房地产价值；

a—表示房地产纯收益；

r—表示报酬率；

n—表示房地产收益年限。

十、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

估价对象	坐落	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	江津市几江滨江路西段 16 号德高名仕城 12-7-2 号	7	住宅	130.41	3300	43.04
2	重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号	1	商服用房	62.77 12.75	13700	85.99
3	巴南区云滨路 1297 号 6-11	6	商业用房	24.59	5500	13.52
4	巴南区云滨路 1297 号 6-12	6	商业用房	24.59	5500	13.52
5	巴南区云滨路 1297 号 6-13	6	商业用房	24.59	5500	13.52
合计		—	—	266.95	—	169.59



评估总价：169.59 万元

人民币大写：壹佰陆拾伍万玖仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张逸生	5020110008	张逸生	
李慧妍	5020190024	李慧妍	

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年三月三日

十三、估价作业日期

二〇二二年三月三日至二〇二二年三月七日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月七日



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

Chongqing Jindi Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

附 件

一、（2021）渝 0116 执 8504 号《重庆市江津区人民法院评估委托书》复印件；

二、估价对象权属资料复印件；

三、估价对象现状照片；

四、估价对象位置示意图；

五、估价机构营业执照复印件；

六、估价机构房地产备案证书复印件；

七、估价师注册证书复印件。



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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

提交人	此件系本人提供，本人对其真实性和有效性负责。 签名(或捺手印)	年 月 日
经办人	此复印件与原件核对无异。 签名: [Signature]	2010年 月 日



发证机关

(盖章)

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 00731661



权利人	翁昌纯		
证件名称及号码	身份证		
坐落	江津市几江滨江路西段16号德高名仕城12-7-2号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇单一住宅用地	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积	20.83	楼层	第7层
共有使用权面积		房屋建筑面积	130.41
土地使用权终止日期	2052-8-27	套内建筑面积	116.99
房屋共有或共用部位及设施	土地等级:十一级。		

收件编号:2007001184 房屋代码:

填证单位:

重庆市土地房屋权属登记

登记日期:

去川音

填证单位:

重庆市土地房屋权属登记

登记日期:

专用章

记 事

2007年7月22日设定抵押7916128号

2007.7.6

抵押权人: 重庆德高名仕城房地产开发有限公司

江津区房地局 抵押登记

抵押人: 翁昌纯

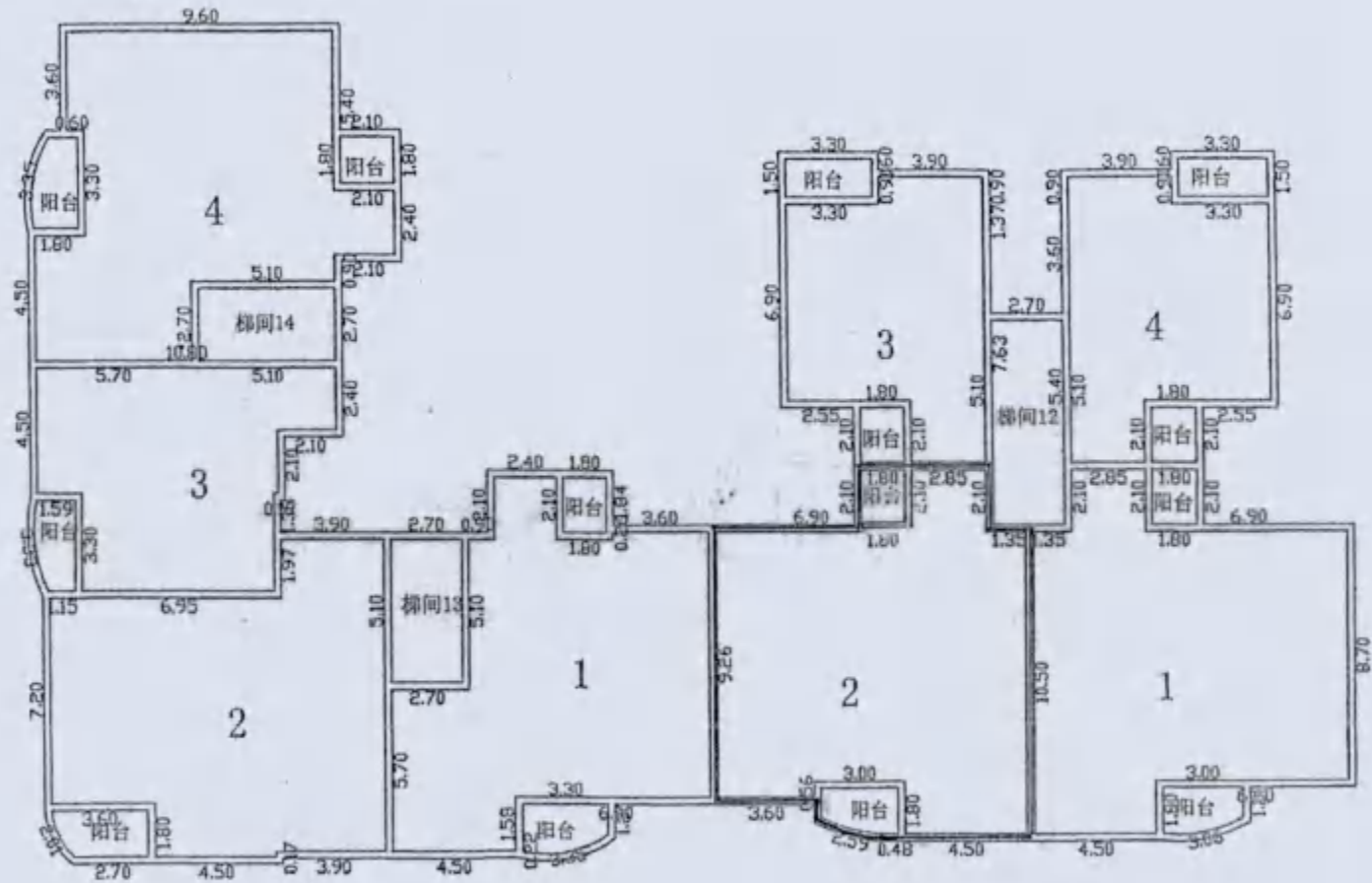
江津区房地局 抵押登记

房地抵押登记记载专用章

房地抵押登记记载专用章

附

图



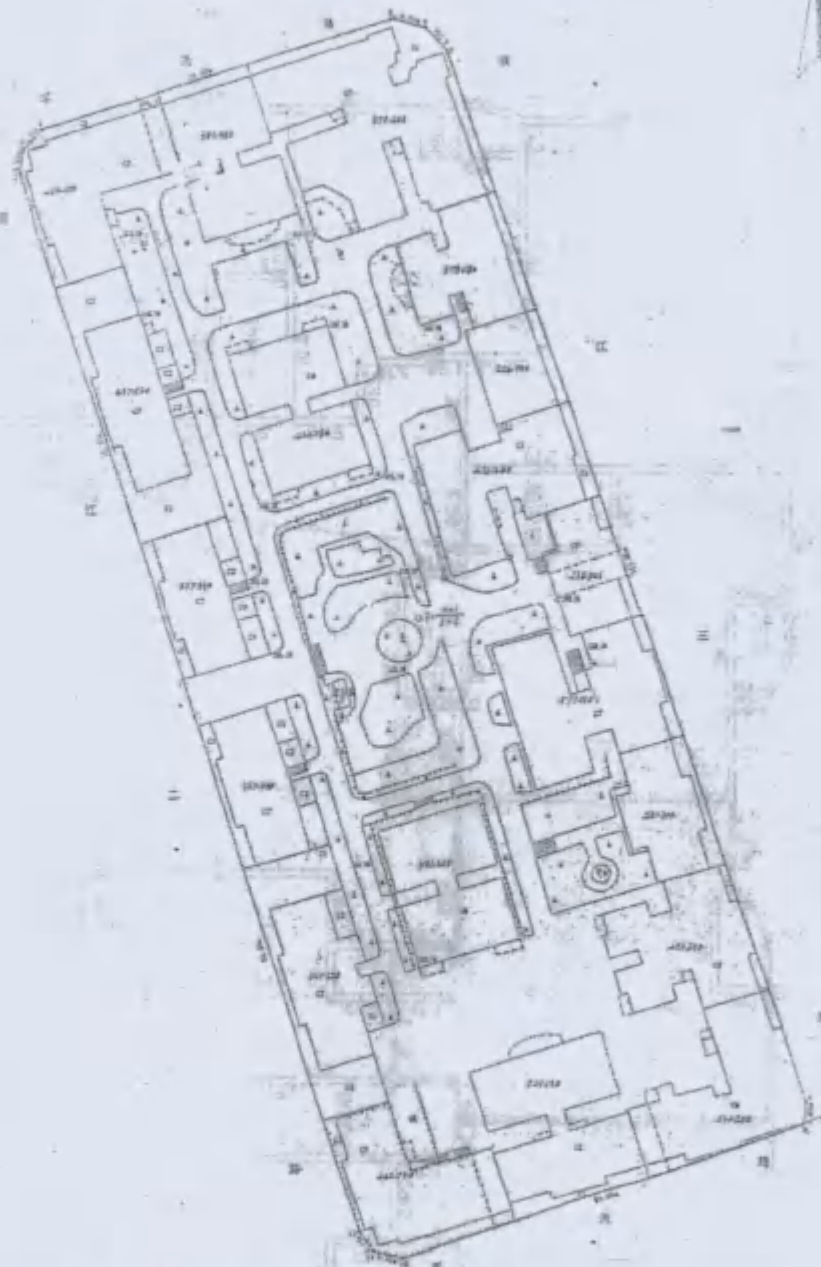
第1幢第2-7层平面图

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:

江津市国有土地使用证附图

重庆德高房地产开发有限责任公司



游艺路 100米

图号: 40-00-499.50
40-20-499.50

面积: 14966.94m²

比例尺 1:500

江津市国土资源和房屋管理局监制



20220303143345335458



不动产登记申请表

3

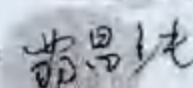
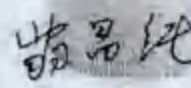
单位: 平方米 亩 公顷、万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <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 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 <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	登 记 申 请 人		
	权利人姓名(名称)	翁昌纯	
	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		联系电话
	代理机构名称		
	登 记 申 请 人		
	义务人姓名(名称)	重庆远鸣地产发展有限公司	
	身份证件种类	营业执照	证件号
	通讯地址	重庆市沙坪坝区学智路	邮编
	法定代表人或负责人	郭春胜	联系电话
	代理人姓名	曾红霞	联系电话
	代理机构名称		
不 动 产 情 况	坐落	重庆市沙坪坝区学智路62号附22号	
	不动产单元号		不动产类型
	面积 (共有土地/建筑面积)	62.77	用途
	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 (债务确定时间)
	在建工程抵押范围		
地 役 权 情 况	需役地坐落		
	需役地单元号		



20220303143346897701

4

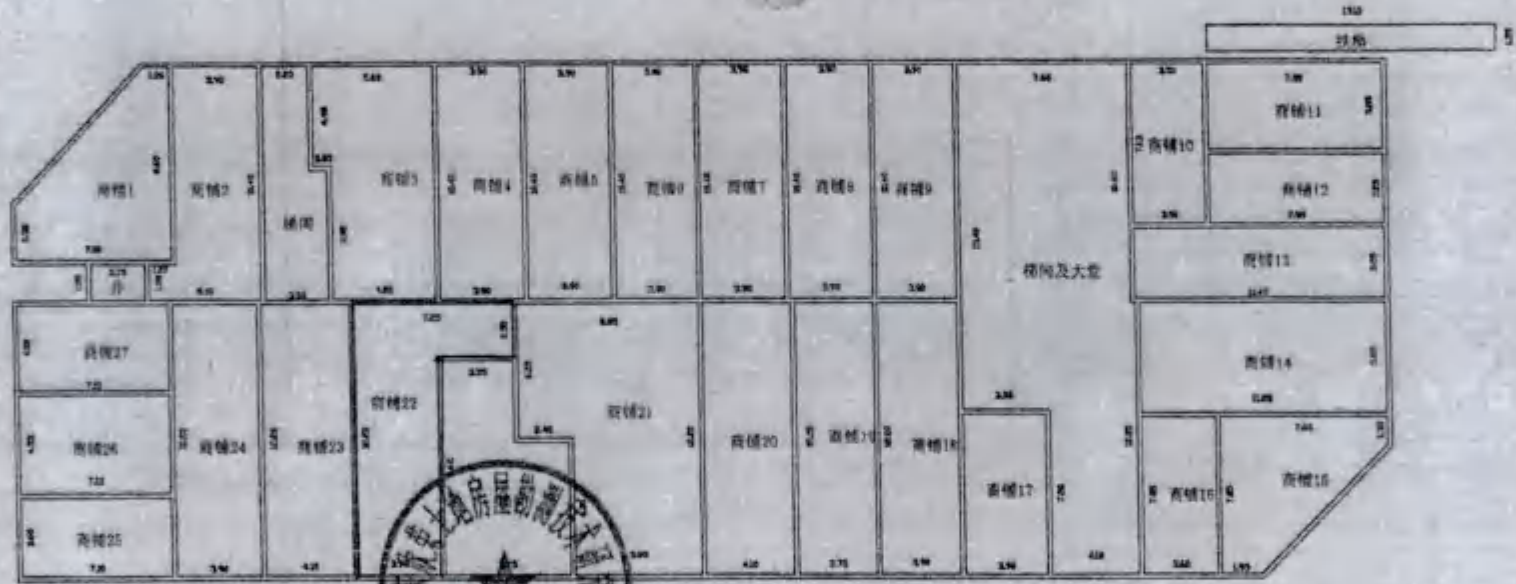
登记原因	<input type="checkbox"/> 售后办证 <input type="checkbox"/> 售后办证, 该房已抵押 <input checked="" type="checkbox"/> 商品房买卖 <input type="checkbox"/> 商品房买卖, 该房已抵押
共有情况	
以上不动产 <input type="checkbox"/> 个权利人共有, 共有人有 共有方式为共同(按份)共有 按份共有的份额各自为	
备注	土地使用权终止日期: 2050 年 12 月 30 日止; 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 套内面积: 56.22 平方米。
询问笔录	1、申请登记事项是否为申请人真实意思表示? <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2、共有不动产应当共同登记, 是否本次申请以为的其他共有人? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 3、所申请登记的不动产现状是否与权属证书记载一致? <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 4、其他需要询问的有关事项: <p style="text-align: center;">注: 以上询问笔录经被询问人(申请人)确认回答真实、无误, 系本人真实意愿表达, 如因隐瞒真实情况造成错误登记或给他人造成损害的, 被询问人自愿承担相应的法律责任。确认无误后请于下方申请人处签名并加盖手印。</p>
特别告知	申请人领取本次登记结果(不动产证书或证明)后请认真核对记载的内容, 若对本次登记行为有异议的请及时向我中心提出, 也可自领取登记结果后六十日内申请行政复议或六个月内提起行政诉讼。
申请人保证申请的不动产资料的真实性, 对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责。若有隐瞒, 欺骗, 编造, 弄虚作假, 混登等行为, 申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。	夫妻双方以一方名义申请登记的, 申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请办理登记, 由此引起的一切法律责任及相关经济责任, 有申请人承担。
申请人(盖章、签字):  申请日期: 2018.6.5	申请人(盖章、签字):  申请日期: 2018.6.5
取证人: 曾红霞 联系电话:	



20220303143520104110

附

Handwritten signature or initials.



第B1-a幢第1层平面图

图

比例 1: 长度单位: m 建筑面积 m²

自墙 —— 共墙 —— 借墙 ——

测绘单位 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所

勘丈:

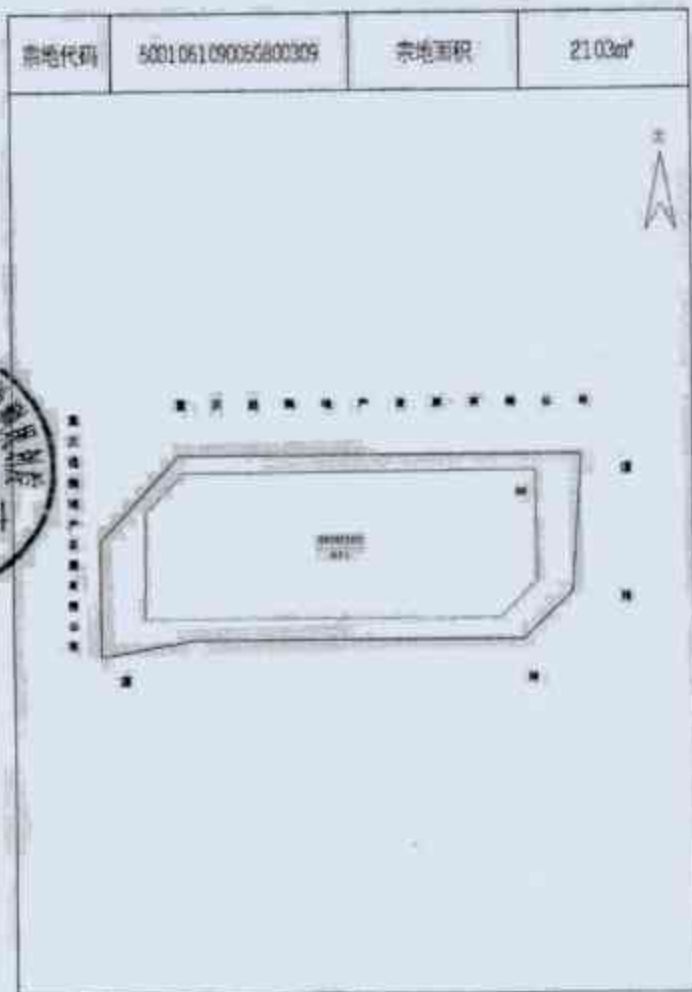
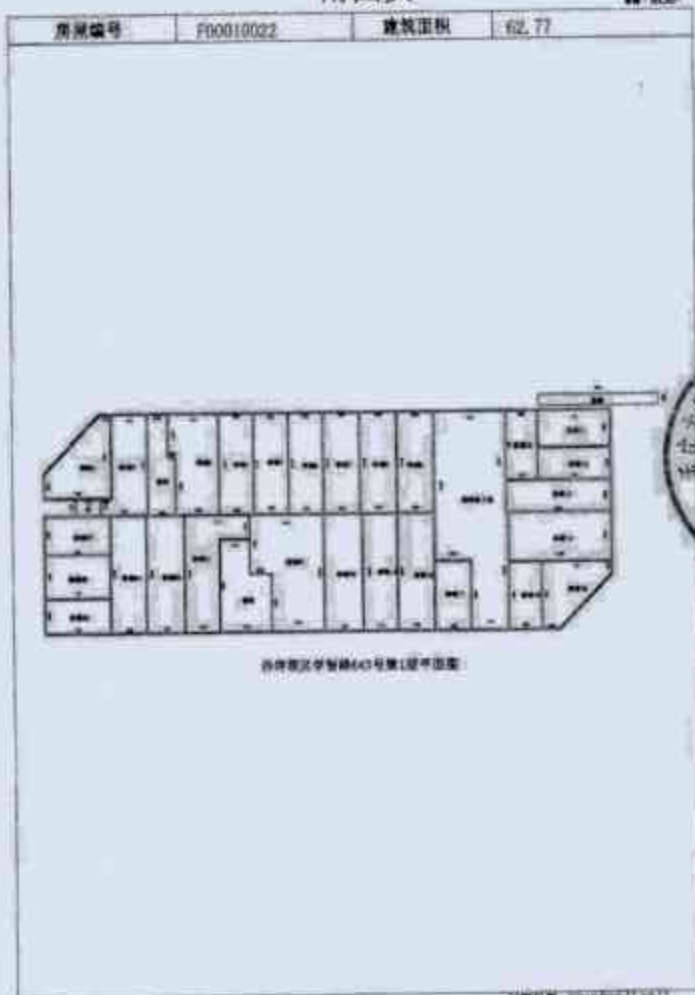
制图: [Signature]

18



20220303143507092691

附图页





20220303143629884193

9

合同编号: CQ-104-01809825

本商品房项目占用范围内的土地使用权为: 出让 方式取得, 并依法进行了建设用地使用权登记, 取得《房地产权证》, 证书号为: 104D房地证2015字第00882号。

该地块土地面积为: 2103平方米, 用途为: 批发零售用地, 住宅用地土地使用年限至: 2060年12月30日止, 非住宅用地使用年限至: 2050年12月30日止。

第二条 本商品房销售依据

甲方销售的商品房为下列第 (2) 项:

- 1、现房。《房地产权证》号: x。
- 2、预售商品房。《商品房预售许可证》号: 渝国土房管(2017)预字第(794)号, 预售商品房批准机关: x。

第三条 乙方所购商品房的基本情况

(一) 本商品房座落为: 重庆市沙坪坝区学智路643号附22号1-1。

(二) 本商品房所在幢的楼层共计: 6 层(是指本幢楼按规定应该计算层数的所有层数)。本商品房所在楼层物理层为第 1 层(指从本商品房所在幢最底层开始计算的楼层)。本商品房所在楼层名义层为第 1 层(指标识楼层, 一般为规划部门或公安机关确定的楼层)。

(三) 本商品房结构为: 钢筋混凝土结构。

(四) 本商品房建筑面积: 62.75平方米, 其中, 套内建筑面积: 56.22平方米, 共用部位与共用房屋分摊建筑面积: 6.53平方米。

(五) 本商品房户型为: 其他。

(六) 本商品房用途为住宅, 属于 x。

本商品房用途为非住宅, 属于 商业服务。

(七) 关于本商品房层高、净高的约定:

- 1、以政府相关批文为准 _____;
- 2、x _____;
- 3、x _____。

(本合同所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离, 净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊底面之间的垂直距离)。

本商品房户型图见本合同附件一。

本商品房共用部位及设施见附件二。

第四条 购房价款



20211217104614949

该资料存于 1859-6732
共 2 页
重庆不动产登记中心



2

不动产登记申请表

(单位: 平方米/□亩/□公顷、万元)

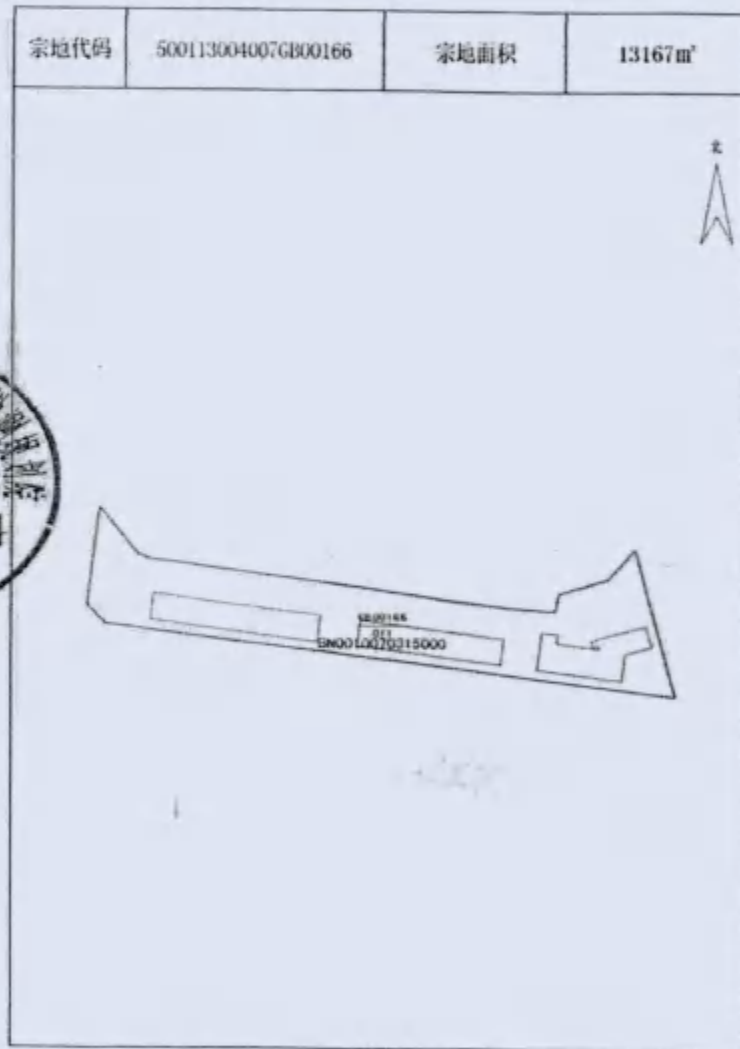
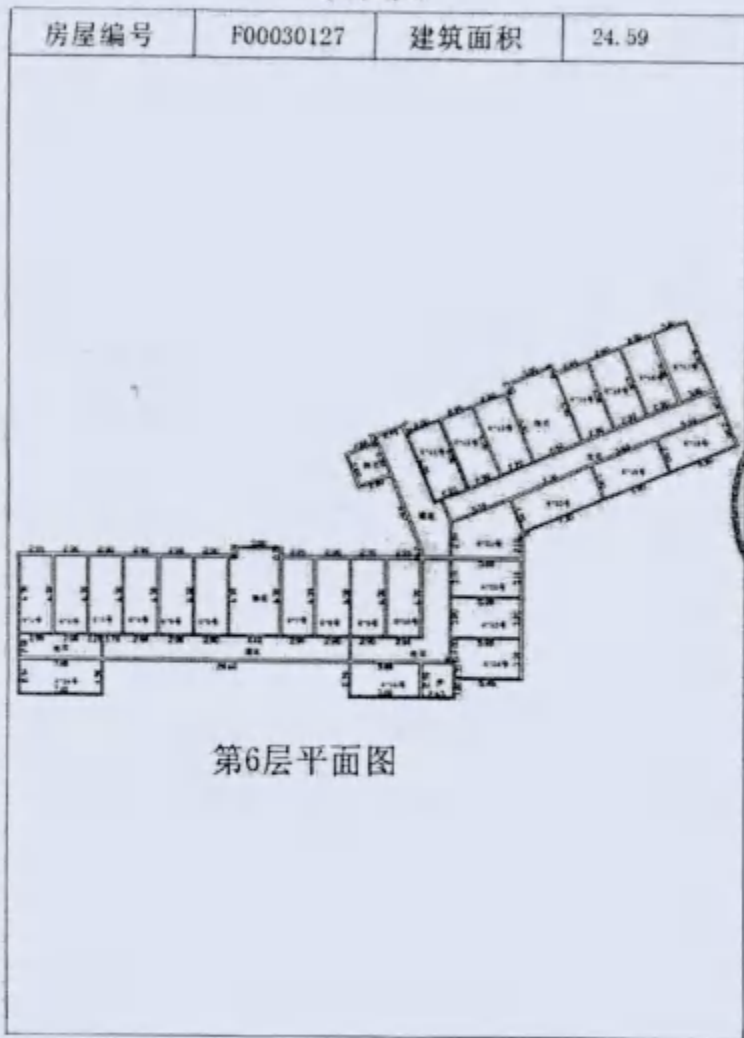
申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权			
	<input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 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 (□总登记 □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			
	<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	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)		翁昌纯	
	身份证件种类	身份证	证件号	
	通讯地址	江津区		邮 编 400000
	法定代表人或负责人	杨勇	联系电话	
	代理人姓名	李鹏	联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)	重庆晟洋地产发展有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500113054827898E
	通讯地址	巴南区鱼洞街道金竹村委会1楼		邮 编 400000
	法定代表人或负责人	杨勇	联系电话	66236666
	代理人姓名	李鹏	联系电话	
	代理机构名称			
不 动 产 情 况	坐 落 巴南区云滨路1297号6-11			
	不动产单元号		不动产类型	
	面 积 共有土地/建筑面积	24.59 m ²	用 途	商业用地
	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		债务履行期限	
	(最高债权数额)		(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			

不动产登记



20211217104620051

附图页



登记原因

申请办理不动产权证
授权委托书及代理人身份证明证明等资料存 20181208120262

案件内。

共有情况

以上不动产 个权利人共有,共有有人有

共有方式为共同(或按份)共有

按份共有的份额各自为:

申请证书版式

单一版

集成版

申请分别持证

是

否

备注

土地使用权终止时间: 2055 年 6 月 29 日止:

房屋结构: 钢筋混凝土, 套内面积: 7.42 平方米。

询问笔录

1. 申请登记事项是否为申请人真实意思表示: 是 否
2. 申请登记房地产是共有, 还是单独所有: 共有 单独所有
3. 申请登记的房地产是按份共有, 还是共同共有: 共同共有 按份共有
4. 申请登记的房地产共有份额情况(共同共有人不填写本栏):
5. 申请异议登记时, 权利人是否不同意办理更正登记: 是 否
6. 申请异议登记时, 是否已异议不当应承担的责任: 是 否
7. 其他询问事项:

以上询问笔录经被询问人确认, 以上询问事项均回答真实、无误, 系其真实意思表示, 如因隐瞒提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的, 被询问人自愿承担相应的法律责任。

被询问人签字:

申请人签字:

申请人保证申请登记的不动产无权属争议, 对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责, 若有隐瞒、欺瞒、编造、申报不实、欺骗登记行为, 申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的, 申请登记人可以对土地房屋权属依法申请变更或注销登记, 由此引起的一切法律责任及相关经济责任, 由申请人承担。



申请人:

[Handwritten signature]

申请人:

[Handwritten signature]

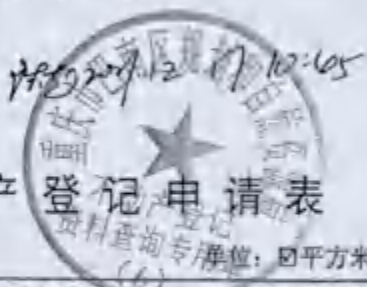
收件人:

联系电话:



20211217104501001

核资料存于 109-6731 共 2 页 仅限 登记中心 使用



2

不动产登记申请表

单位：□平方米/□亩/□公顷。万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <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 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			
	<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	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)	翁昌纯		
	身份证件种类	身份证	证件号	
	通讯地址	江津区	邮编	4000000
	法定代表人或负责人	杨勇	联系电话	
	代理人姓名	李时	联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)	重庆晟洋地产发展有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500113054827898E
	通讯地址	巴南区鱼洞街道金竹村委会1楼	邮编	4000000
	法定代表人或负责人	杨勇	联系电话	66236666
	代理人姓名	李时	联系电话	
	代理机构名称			
不 动 产 情 况	坐落	巴南区云滨路1297号5-12		
	不动产单元号		不动产类型	
	面积 共有土地/建筑面积	24.59 m ²	用途	商业用地
	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		债务履行期限	
	(最高债权数额)		(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			

不得翻印 翻印必究

登记原因

申请办理不动产权证
授权委托书及代理人身份证明证明等资料存 201810081100062

案件内。

共有情况

以上不动产 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:

申请证书版式

单一版

集成版

申请分别持证

是

否

备注

土地使用权终止时间: 2055 年 6 月 29 日止;

房屋结构: 钢筋混凝土, 套内面积: 7.22 平方米。

询问笔录

1. 申请登记事项是否为申请人真实意思表示: 是 否
2. 申请登记房地产是共有, 还是单独所有: 共有 单独所有
3. 申请登记的房地产是按份共有, 还是共同共有: 共同共有 按份共有
4. 申请登记的房地产共有份额情况(共同共有人不填写本栏):
5. 申请异议登记时, 权利人是否不同意办理更正登记: 是 否
6. 申请异议登记时, 是否已异议不当应承担的责任: 是 否
7. 其他询问事项:

以上询问笔录经被询问人确认, 以上询问事项均回答真实、无误, 系其真实意愿表达, 如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的, 被询问人自愿承担相应的法律责任。

被询问人签字:

申请人保证申请登记的不动产无权属争议, 对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责, 若有隐瞒、欺骗、伪造、申报不实, 影响登记行为, 申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

当事人双方以一方名义申请登记的, 申请登记人可以对土地房屋权属依法申请变更或注销登记, 由此引起的一切法律责任及经济责任, 由申请人承担。



申请人:

[Handwritten signature]

申请人:

[Handwritten signature]

收件人:

联系电话:



20211217104330782

该资料存于 AS9-6730
共 2 页，以原档案为准
使用
倪海凡



2

不动产登记申请表

单位: 平方米 / 亩 / 公顷, 万元

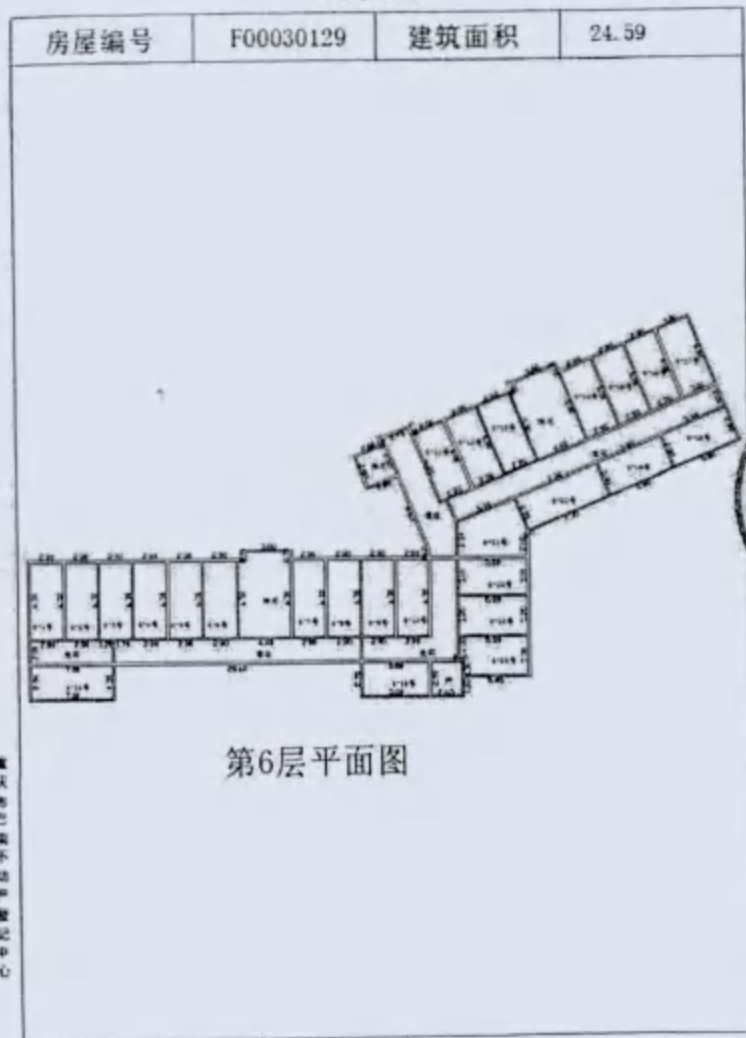
申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权			
	<input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 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 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			
	<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	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)	翁昌纯		
	身份证件种类	身份证	证件号	
	通讯地址	江津区	邮编	400000
	法定代表人或负责人	杨勇	联系电话	
	代理人姓名	李旭	联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)	重庆展伟地产发展有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	91500113054827898E
	通讯地址	巴南区鱼洞街道金竹村委会1楼	邮编	400000
	法定代表人或负责人	杨勇	联系电话	66236666
	代理人姓名	李旭	联系电话	
	代理机构名称			
	不 动 产 情 况	坐落	巴南区云滨路1297号6-13	
不动产单元号			不动产类型	
面积		24.59 m ²	用途	商业用地
共有土地/建筑面积				
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	债务履行期限		
	(最高债权数额)	(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			

不得翻印 扫描

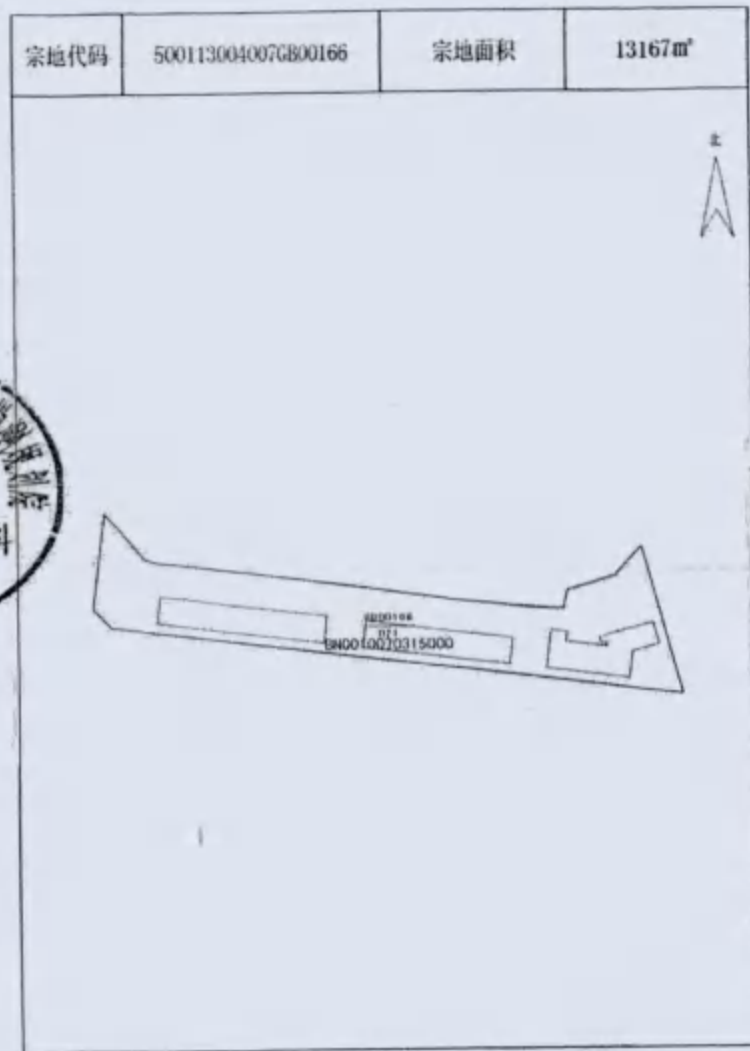


20211217104323014

附图页



重庆港巴蜀不动产登记中心



登记原因

申请办理不动产权证
授权委托书及代理人身份证明证明等资料存 201810081000062

案件内。

共有情况

以上不动产 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:

申请证书版式

单一版

集成版

申请分别持证

是

否

备注

土地使用权终止时间: 2055 年 6 月 29 日止:

房屋结构: 钢筋混凝土, 套内面积: 174.2 平方米。

询问笔录

1. 申请登记事项是否为申请人真实意思表示: 是 否
2. 申请登记房地产是共有, 还是单独所有: 共有 单独所有
3. 申请登记的房地产是按份共有, 还是共同共有: 共同共有 按份共有
4. 申请登记的房地产共有份额情况(共同共有人不填写本栏):
5. 申请异议登记时, 权利人是否不同意办理更正登记: 是 否
6. 申请异议登记时, 是否已异议不当应承担的责任: 是 否
7. 其他询问事项:

以上询问笔录经被询问人确认, 以上询问事项均回答真实、无误, 系其真实意愿表达, 如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的, 被询问人自愿承担相应的法律责任。

被询问人签字:

姓名共有办签字:

申请人保证申请登记的不动产无权属争议, 对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责, 若有隐瞒、欺骗、编造、申报不实、重复登记行为, 申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的, 申请登记人可以对土地房屋权属依法申请变更或注销登记, 由此引起的一切法律责任及相关经济责任, 由申请人承担。



申请人:

(Handwritten signature)

申请人:

(Handwritten signature)

收件人:

联系电话:

估价对象 1 实地查勘照片



小区环境



建筑外观



单元出入口



入户



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片

估价对象 2 实地查勘照片



外观照片



周边环境



临街状况



门牌号



入户



室内照片



室内照片



室内照片

估价对象 2 所在位置示意图

(重庆市沙坪坝区学智路 643 号附 22 号)



备注	此图仅为说明估价对象位置，不作为量算面积的依据。	重庆金地房地产土地资产评估有限公司
		红色圆圈代表房地产位置

估价对象 3-5 实地查勘照片



周边环境



建筑外观



楼幢出入口



所在楼层现状



估价对象 3 门牌号



估价对象 3 现状



估价对象 4 门牌号



估价对象 5 门牌号

估价对象 3-5 所在位置示意图

(巴南区迎宾路 1297 号 6-11、6-12、6-13)



备注	此图仅为说明估价对象位置，不作为量算面积的依据。	重庆金地房地产土地资产评估有限公司
		红色圆圈代表房地产位置