

房地产估价报告

神州房评(2020)第191号

估价项目名称: 重庆市南川区西城街道办事处凤江南路1号(双
赢滨江一号)地下超市及地下车库房地产涉执处
置市场价值评估

估价委托人: 重庆市第三中级人民法院

房地产估价机构: 重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: (注册号)

(注册号)

估价报告出具日期: 2020年9月2日

致估价委托人函

重庆市第三中级人民法院：

受贵院的委托，我们对位于重庆市南川区西城街道办事处凤江南路1号（双赢滨江一号）地下超市及地下车库房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的

为估价委托人在执行

与

公证债权文书一案

中需了解估价对象市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象1为位于重庆市南川区西城街道办事处凤江南路1号（双赢滨江一号）地下车库属于双赢集团房地产开发有限公司所有的停车用房，房屋建筑面积为3534.3平方米，共130个停车位，分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积11225.31平方米。本次估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产，也不包含地块上的构筑物、附着物。

估价对象2为位于重庆市南川区西城街道办事处凤江南路1号（双赢滨江一号）地下超市属于双赢集团房地产开发有限公司所有的商服用房，房屋建筑面积为2757.5平方米，分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积2825.69平方米。本次估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产，也不包含地块上的构筑物、附着物。

三、价值时点

2020年7月10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

我公司根据估价委托人提供的有关资料，在估价人员现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和掌握的房地产资料以及长期积累的评估经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，并选择适当估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在2020年7月10日的估价结果为：

房地产市场价格：2543.2万元(大写人民币贰仟伍佰肆拾叁万贰仟元整)
详见P14 房地产估价结果明细表

七、特别提示

(一) 本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二) 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

(三) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(四) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(五) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年九月二日

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	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附 件	19
一、司法评估委托书复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、专业帮助和相关专业意见	
六、房地产估价机构《营业执照》复印件	
七、房地产估价机构《备案证书》复印件	
八、房地产估价师《注册证书》复印件	

估价师声明

我们郑重声明:

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限定条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中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。

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等的规定进行估价工作,撰写估价报告。

估价假设和限制条件

估价报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用估价报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

一、一般假设

(一) 当前房地产市场的假设

- 1、房地产市场为公开、公平、公正的市场。
- 2、房地产市场的供应关系、市场结构保持稳定，房地产政策不发生重大变化或实质性改变。
- 3、房地产市场中的交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- 4、房地产交易中沒有特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

(二) 有关估价对象的假设

- 1、估价对象能够自由在市场上出售。
- 2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
- 3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其安全符合相关法律、法规及标准的强制性规定。

(三) 估价方法运用的假设

- 1、未来房地产市场保持稳定、房地产政策保持不变。
- 2、估价对象保持现有设计用途不变。

3、交易实例及租赁实例所对应的房地产市场为公开、公平、公正、稳定的市场。

4、交易实例及租赁实例无基础和结构等方面的重大质量问题。

5、估价对象、交易实例及租赁实例均未拖欠为取得合法产权而应交纳的相关税费。

二、未定事项假设

本次估价的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

至价值时点，根据估价委托人提供的资料显示估价对象已存在抵押权、查封权利限制。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价未考虑估价对象抵押权、查封权限制对其价值影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未能提供估价对象建成年代相关资料，无法确定估价对象建成年代，据估价人员现场查勘及市场调查，估价对象的建成年代约为2014年，本次设定估价对象的建成年代为2014年。

六、报告使用的限制条件及结果限制条件

1、报告使用的限制条件

(1)本估价报告仅供估价委托人司法执行时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动。未经我公司书面同意并签章，有关本报告的全部或部分

内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

(2)本估价报告按既定估价目的提供估价委托人，但必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(3)未经本公司签章或无本公司注册房地产估价师签名的估价报告，以及估价报告的复印件一律无效，本公司对使用无效报告而产生的后果不承担责任。

(4)本估价报告只用于估价委托人重庆市第三中级人民法院司法执行时参考使用，其估价报告的使用有效期为自报告完成之日起一年(即2020年9月2日至2021年9月1日)。

2、估价结果的限制条件

(1)本次估价结果为满足全部假设条件下的市场价值，本次估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产，也不包含地块上的构筑物、附着物。

(2)本次估价结果是在满足报告中价值定义所设定条件下的房地产价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

(3)本次估价结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常公允反映，没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势、市场供需关系发生变化以及遇上自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

(4)本次估价结果未考虑估价对象及其房地产权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

(5)本次估价结果未考虑未来处置风险，它既不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格，也不代表未来处置时的实际变现价格。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第三中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区

法定代表人：

统一社会信用代码：

房地产估价备案等级：一级

证书编号：渝房评备字

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2020年8月17日至2023年8月16日

监督人：

投诉监督电话：（023）86973478

传真号码：（023）86973438

邮政编码：401121

三、估价目的

为估价委托人在执行重庆渝康资产经营管理有限公司与双赢集团有限公司，，双赢集团房地产开发有限公司，公证债权文书一案中需了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象



（一）估价对象界定

估价对象 1 为位于重庆市南川区西城街道办事处凤江南路 1 号（双赢滨江一号）地下车库属于双赢集团房地产开发有限公司所有的停车用房，房屋建筑面积为 3534.3 平方米，共 130 个停车位，分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积 11225.31 平方米。本次估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产，也不包含地块上的构筑物、附着物。

估价对象 2 为位于重庆市南川区西城街道办事处凤江南路 1 号（双赢滨江一号）地下超市属于双赢集团房地产开发有限公司所有的商服用房，房屋建筑面积为 2757.5 平方米，分摊土地使用权面积未记载，共有土地使用权面积 2825.69 平方米。本次估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产，也不包含地块上的构筑物、附着物。

（二）估价对象实物状况

1、土地状况

（1）估价对象 1

1) 土地面积：估价对象分摊的土地使用权面积为未记载，共有土地使用权面积 11225.31 平方米。

2) 四至：委托人提供的宗地图未记载宗地四至，本次估价人员现场勘查了解到的四至相邻关系为北临文体路、东临凤江南路、西临隆化大道、南临金佛大道。

3) 土地形状：宗地形状为不规则多边形。

4) 地形：平地。

5) 地势：坡度平缓。

6) 地质条件：受专业能力限制，本次假定无不良地质现象、地基有足够承载力。

7) 土壤: 受专业能力限制, 本次假定土壤不存在被污染情况, 其性能满足建筑设计、使用要求。

8) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地外“六通”(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内“场地平整”。

(2) 估价对象 2

1) 土地面积: 估价对象分摊的土地使用权面积为未记载, 共有土地使用权面积 2825.69 平方米。

2) 四至: 委托人提供的宗地图记载宗地四至为东、西、北均邻地下车库, 南临空地。

3) 土地形状: 宗地形状为不规则多边形。

4) 地形: 平地。

5) 地势: 坡度平缓。

6) 地质条件: 受专业能力限制, 本次假定无不良地质现象、地基有足够承载力。

7) 土壤: 受专业能力限制, 本次假定土壤不存在被污染情况, 其性能满足建筑设计、使用要求。

8) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地外“六通”(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内“场地平整”。

2、建筑物状况

(1) 所在物业整体状况

估价对象所在物业位于重庆市南川区西城街道办事处凤江南路 1 号(双赢滨江一号小区), 该小区地上共 9 栋建筑物, 地上建筑物有洋房、小高层及高层, 外墙为外墙漆, 有电梯, 建成年代为 2014 年, 建筑通上水、通下水、通电、通讯、通气, 无物业管理。

(2) 估价对象自身状况

估价对象 1

- 1) 名称: 双赢滨江一号。
- 2) 坐落: 重庆市南川区西城街道办事处凤江南路 1 号(双赢滨江一号)地下车库。
- 3) 规模: 证载建筑面积为 5130.83 平方米, 评估建筑面积为 3534.3 平方米, 共 130 个停车位。
- 4) 建成时间: 2014 年。
- 5) 建筑结构: 钢混结构。
- 6) 楼层: 名义层负 1 层。
- 7) 空间布局: 内部划分为若干停车位, 布局较合理。
- 8) 设施设备: 楼栋内水、电、通讯、消防、门禁等设施齐备, 有电梯。
- 9) 装饰装修: 地面地板漆, 内墙刷白, 顶棚抹灰。
- 10) 建筑功能: 建筑物整体抗震、防风、防水、保温、隔热、隔音等功能均正常, 估价对象室内通风、采光、日照等状况良好。
- 11) 外观: 地上共 9 栋建筑物, 按楼层分类属于有小高层、高层, 外墙主要为外墙漆, 色彩以米黄色为主。
- 12) 使用及维护状况: 根据估价人员现场观察及了解, 目前作为停车位, 有专业物业管理, 保养维护状况较好
- 13) 新旧程度: 估价人员通过肉眼观察及询问了解, 估价对象所在建筑物结构部分未见明显沉降或损坏, 装修部分也未见大范围变形和损坏, 设备部分基本完好并能正常使用, 故而判断房屋新旧程度约为九成新。

估价对象 2

- 1) 名称: 双赢滨江一号。
- 2) 坐落: 重庆市南川区西城街道办事处凤江南路 1 号(双赢滨江一号)地下超市。

3) 规模: 证载建筑面积为 2757.5 平方米。

4) 建成时间: 2014 年。

5) 建筑结构: 钢混结构。

6) 楼层: 名义层负 1 层。

7) 空间布局: 内部为整层商业用房, 未分割, 布局较合理。

8) 设施设备: 楼栋内水、电、通讯、消防、门禁等设施齐备, 无电梯。

9) 装饰装修: 清水房。

10) 建筑功能: 建筑物整体抗震、防风、防水、保温、隔热、隔音等功能均正常, 估价对象室内通风、采光、日照等状况良好。

11) 外观: 地上共 9 栋建筑物, 按楼层分类属于有小高层、高层, 外墙主要为外墙漆, 色彩以米黄色为主。

12) 使用及维护状况: 根据估价人员现场观察及了解, 目前空置, 有专业物业管理, 保养维护状况较好

13) 新旧程度: 估价人员通过肉眼观察及询问了解, 估价对象所在建筑物结构部分未见明显沉降或损坏, 装修部分也未见大范围变形和损坏, 设备部分基本完好并能正常使用, 故而判断房屋新旧程度约为九成新。

(三) 估价对象权益状况

1、用途: 根据《房地产权证》记载: 估价对象 1 土地用途为其他商服用地、房屋用途为停车用房, 实际使用用途为停车位, 本次评估用途设定为停车用房; 估价对象 2 土地用途为批发零售用地、房屋用途为商服用房, 实际使用用途为空置, 本次评估用途设定为商服用房。

2、规划条件: 根据估价委托人提供资料和估价人员现场勘查了解, 估价对象实际利用状况与规划状况一致, 未发现有结构、墙体等变动情况。

3、所有权: 根据《房地产权证》记载, 可知估价对象土地所有权为国家所有、房屋所有权均为双赢集团房地产开发有限公司所有。

4、土地使用权：根据《房地产权证》记载，估价对象土地使用权人均为双赢集团房地产开发有限公司，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2050年12月29日。

5、共有情况：根据《房地产权证》记载，估价对象为双赢集团房地产开发有限公司所有，所在建筑物的共有或共用部位及设施由所在建筑物全部产权人共同共有。

6、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的《房地产权证》及其他资料，可见估价对象已设立建设用地使用权，但未发现估价对象有其他用益物权存在。

7、担保物权设立情况：根据估价委托人提供的《房地产权证》及其他资料，估价对象有抵押权存在。

8、租赁或占用情况：估价对象1现作为小区地下停车库，部分停车位被占用；估价对象1作为停车用房在使用。

9、拖欠税费情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，未发现估价对象存在拖欠税费情况。

10、查封等形式限制权利情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，估价对象存在查封限制权利。

11、权属清晰情况：估价对象1已办理房地产权登记，并取得《房地产权证》“304房地证2015字第13624号”，权属清晰；估价对象2已办理房地产权登记，并取得《房地产权证》“304房地证2015字第11393号”，权属清晰。

12、权益状况分析：估价对象权属清晰、用途合法，无担保物权存在，估价对象有查封、有抵押，估价对象1目前为停车位、估价对象2目前空置，土地权利性质为出让，剩余使用期限较长，设定无租赁限制，故权益状况对估价对象价值的不良影响较小。

五、价值时点

本次评估现场勘查之日为2020年7月10日，委托方提供的委托书未记载评估基准日，根据和估价委托人沟通，且为使价值时点的房地产状况与现场勘查状况一致，确定现场勘查日为价值时点，故确定价值时点为2020年7月10日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值包含国有土地使用权价值和房屋所有权价值，包含建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产价值，不包含地块上的构筑物、附着物价值。

七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

（二）合法原则

房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处置为前提估价，其权益才能受法律保护，并体现权益价值。

（三）最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态才能发挥最大效益，但必须是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，估价对象才能产生最高价值。

（四）价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求范围内，用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产间具有相互影响的作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法》

3、《中华人民共和国物权法》

4、《中华人民共和国资产评估法》

5、《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》

(法释[2009]16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、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)

8、《最高人民法院关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办[2018]273号)

9、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

（二）技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

（三）行为依据

重庆市第三中级人民法院委托书[(2020)渝03执229号]

（四）产权依据



《房地产权证》（304房地证2015字第13624、11393号）

（五）取价依据

- 1、估价人员现场查勘获得的资料
- 2、估价人员搜集的近期房地产交易实例资料
- 3、估价人员通过调查测算获取的资料

九、估价方法

（一）选用方法及理由

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。本次估价对象1为商业用房，我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象所在区域房地产交易情况进行了调查后，确定采用采用比较法、收益法测算出估价对象1的价值；本次估价对象2为商业用房，我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象所在区域房地产交易情况进行了调查后，确定采用收益法测算出估价对象2的价值。

（二）比较法

1、比较法的定义

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值的方法。

2、比较法计算公式

比较价格 = 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

（三）收益法

收益法，就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。按下列公式计算：

其中：V—收益价值（元/m²）

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

A_i—未来第 i 年的净收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2020 年 7 月 10 日的估价结果为：

房地产市场价值：2543.2 万元（大写人民币贰仟伍佰肆拾叁万贰仟元整）

房地产估价结果明细表

估价对象 1 停车用房评估结果								
序号	坐落	产权人	产权证号	房屋证载用途	车位编号	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/个)	市场价值 (万元)
1	南川区西城街道办事处凤江南路 1 号 (双燕滨江一号) 地下车库	双燕集团房地产开发有限公司	304 房地证 2015 字第 13624 号	停车用房	1	26.92	88300	8.83
2					101	27.82	88300	8.83
3					102	26.67	88300	8.83
4					105	26.67	88300	8.83
5					108	26.67	88300	8.83
6					120	26.67	88300	8.83
7					124	27.82	88300	8.83
8					126	26.67	88300	8.83
9					130	27.82	88300	8.83
10					131	26.67	88300	8.83
11					132	26.67	88300	8.83
12					133	27.82	88300	8.83
13					134	26.67	88300	8.83
14					136	27.82	88300	8.83
15					137	26.67	88300	8.83
16					139	27.82	88300	8.83
17					142	27.82	88300	8.83
18					150	26.67	88300	8.83
19					151	27.82	88300	8.83

20	南川区西城街道办事处凤江南路1号(双溪滨江一号)地下车库	双溪集团房地产开发有限公司	304房地证2015字第13624号	停车用房	153	26.67	88300	8.83
21					154	27.82	88300	8.83
22					155	26.67	88300	8.83
23					156	26.67	88300	8.83
24					157	27.82	88300	8.83
25					158	26.67	88300	8.83
26					159	26.67	88300	8.83
27					160	27.82	88300	8.83
28					161	26.67	88300	8.83
29					162	26.67	88300	8.83
30					163	27.82	88300	8.83
31					164	26.67	88300	8.83
32					166	27.82	88300	8.83
33					167	26.67	88300	8.83
34					172	27.82	88300	8.83
35					173	26.67	88300	8.83
36					177	26.67	88300	8.83
37					179	26.67	88300	8.83
38					180	26.67	88300	8.83
39					182	26.67	88300	8.83
40					183	27.82	88300	8.83
41					186	27.82	88300	8.83
42					187	26.67	88300	8.83
43					19	26.67	88300	8.83
44					191	27.82	88300	8.83
45					192	26.67	88300	8.83
46					194	27.82	88300	8.83
47					197	27.82	88300	8.83
48					199	26.67	88300	8.83
49					2	28.09	88300	8.83
50					20	27.82	88300	8.83
51					200	27.82	88300	8.83
52					201	26.67	88300	8.83
53					202	26.67	88300	8.83
54					203	27.82	88300	8.83
55					204	26.67	88300	8.83
56					205	25.5	88300	8.83
57					206	27.82	88300	8.83
58					211	27.82	88300	8.83
59					214	26.67	88300	8.83
60					217	26.67	88300	8.83
61					22	26.67	88300	8.83
62					220	26.67	88300	8.83
63					221	27.82	88300	8.83
64					222	26.67	88300	8.83
65					223	26.67	88300	8.83
66					224	27.82	88300	8.83
67					225	26.67	88300	8.83



68					226	26.67	88300	8.83
69					227	27.82	88300	8.83
70					229	26.67	88300	8.83
71					23	27.82	88300	8.83
72					230	27.82	88300	8.83
73					233	27.82	88300	8.83
74					234	26.67	88300	8.83
75					239	27.82	88300	8.83
76					240	26.67	88300	8.83
77					241	26.67	88300	8.83
78					242	27.82	88300	8.83
79					243	26.67	88300	8.83
80					244	26.67	88300	8.83
81					245	27.82	88300	8.83
82					246	26.67	88300	8.83
83					247	26.67	88300	8.83
84					248	27.82	88300	8.83
85					249	26.67	88300	8.83
86					250	26.67	88300	8.83
87					251	27.82	88300	8.83
88					254	27.82	88300	8.83
89					257	27.82	88300	8.83
90	南川区西城街道办事处凤江南路1号(双燕滨江一号)地下车库	双燕集团房地产开发有限公司	304房地证2015字第13624号	停车用房	269	27.82	88300	8.83
91					272	27.82	88300	8.83
92					273	26.67	88300	8.83
93					274	26.67	88300	8.83
94					278	27.82	88300	8.83
95					28	26.67	88300	8.83
96					287	27.82	88300	8.83
97					288	26.67	88300	8.83
98					29	27.82	88300	8.83
99					290	27.82	88300	8.83
100					297	27.82	88300	8.83
101					30	26.67	88300	8.83
102					302	27.82	88300	8.83
103					305	27.82	88300	8.83
104					313	27.82	88300	8.83
105					314	26.67	88300	8.83
106					4	26.67	88300	8.83
107					42	26.67	88300	8.83
108					43	27.82	88300	8.83
109					49	27.82	88300	8.83
110					54	27.82	88300	8.83
111					58	26.67	88300	8.83
112					64	26.67	88300	8.83
113					65	27.82	88300	8.83
114					67	26.67	88300	8.83
115					68	27.82	88300	8.83

116	南川区西城街道办事处凤江南路1号(双燕滨江一号)地下车库	双燕集团房地产开发有限公司	304 房地证2015字第13624号	停车用房	69	26.67	88300	8.83
117					71	27.82	88300	8.83
118					80	27.82	88300	8.83
119					82	26.67	88300	8.83
120					99	26.67	88300	8.83
121					147	26.67	88300	8.83
122					148	27.82	88300	8.83
123					16	26.67	88300	8.83
124					261	26.67	88300	8.83
125					309	26.67	88300	8.83
126					310	27.82	88300	8.83
127					311	26.67	88300	8.83
128					73	26.67	88300	8.83
129					85	27.82	88300	8.83
130					9	27.82	88300	8.83
小计	--	--	--	--	--	3534.3		1147.9
估价对象2商业用房评估结果								
序号	坐落	产权人	产权证号	房屋证载用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	市场价值(万元)	
1	南川区西城街道办事处凤江南路1号(双燕滨江一号)地下超市	双燕集团房地产开发有限公司	304 房地证2015字第11393号	商服用房	2757.5	5060	1395.3	
市场总价								2543.2

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
			2020年9月2日
			2020年9月2日



十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 7 月 10 日。

十三、估价作业期

2020 年 6 月 16 日至 2020 年 9 月 2 日。

附 件

- 一、司法评估委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、专业帮助和相关专业意见
- 六、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 七、房地产估价机构《备案证书》复印件
- 八、房地产估价师《注册证书》复印件

重庆市第三中级人民法院

委托书

(2020)渝03执229号

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司：

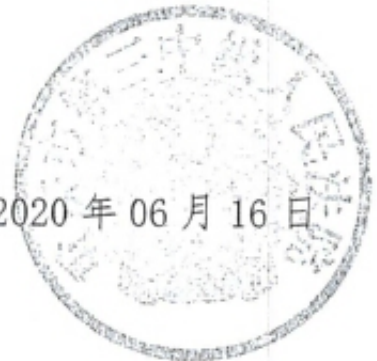
我院在执行 与双赢集团
有限公司， 双赢集团房地产开发有限公司，

公证债权文书一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

南川区西城街道办事处凤江南路1号（双赢滨江一号）地下超市房产证号304 房地产2015字第13624号及地下车库（130个车位具体见车位清单）市场价值。









2020年06月16日



估价对象区域位置示意图



估价对象实地查勘情况和相关照片

估价对象车库入口		车库内部状况	
车库内部状况		车库内部状况	
估价对象超市入口		超市内部状况	
超市内部状况		超市内部状况	

稿

与原件核对一致
核对人: 夏勇 赵敏
核对时间: 年 月 日

304 房地证15 字第 33024 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



与原件核对一致
 核对人: 夏芬
 核对时间: 2011年12月29日

权利人	汉嘉集团房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证:		
坐落	南川区西城街道办事处凤江南路1号(汉嘉滨江一号)地下车库		
房地籍号	NC00101800670000110150100010175 NC00101800670000110150100010176		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积		楼层	又层共1层
共有使用权面积	11225.31㎡	房屋建筑面积	5130.836㎡
土地使用权终止日期	2050年12月29日	套内建筑面积	2279.65㎡
房屋共有或共用部位及设施			

201512040290039001

填证单位:

登记日期:

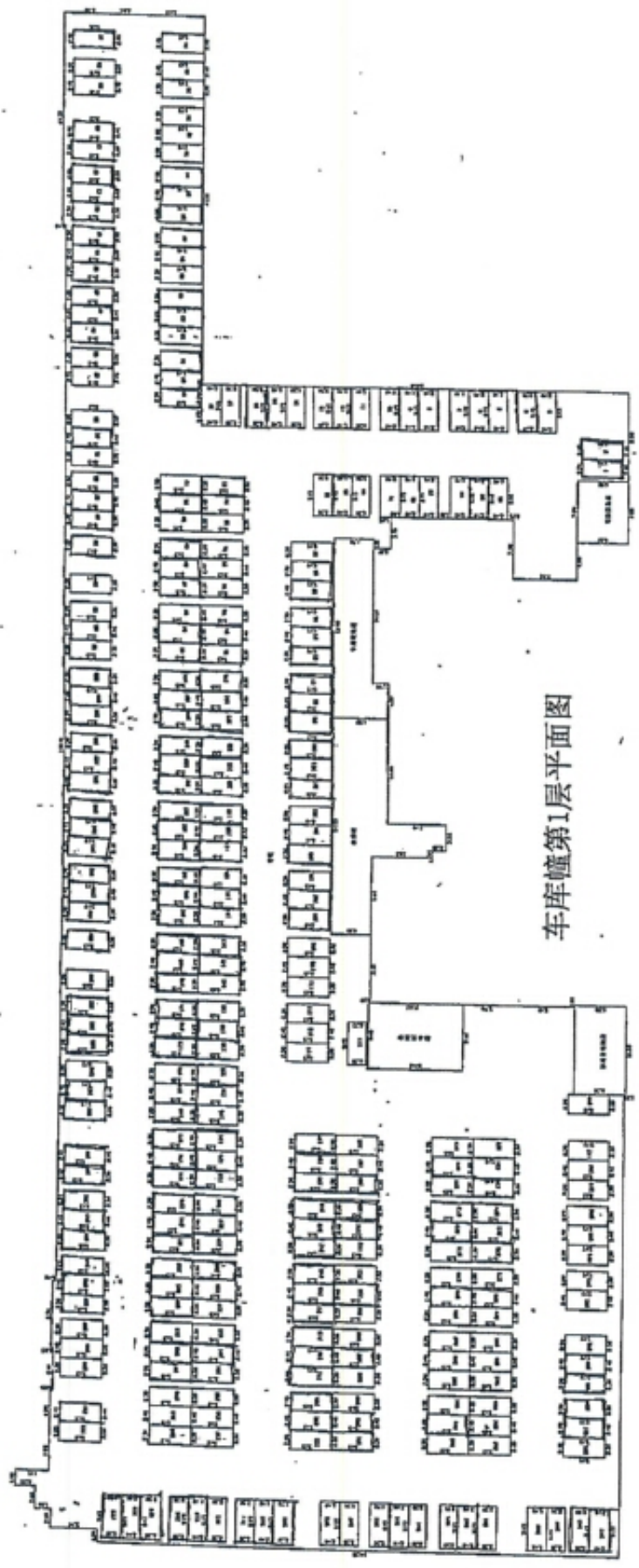


填证单位:

登记日期:

年 月 日

(1)



车库第1层平面图

长度单位: M

测绘单位: 重庆市国土资源和房屋勘测规划院南川区房产测量所

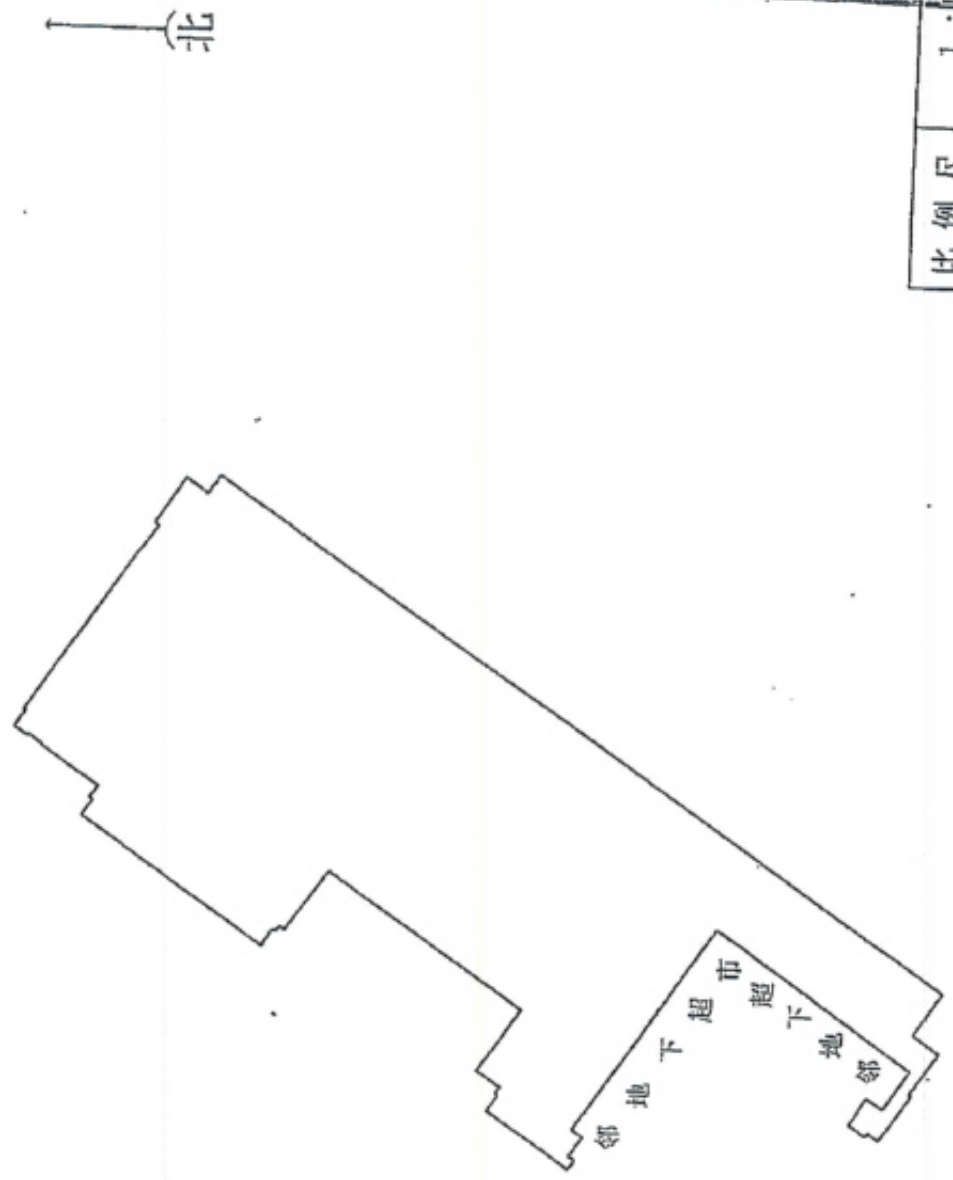


与原件核对一致
 校对人: [Signature]
 校对日期: 年 月 日

测绘专用章



宗地 图 双赢·滨江一号地下车库



邻地下超市起下地邻

与原件核对
核对人: 夏勇
日期: 年 月 日

比例尺	1:100
制图人	周搏
日期	2015年09月15日

宗地面积: 11225.31平方米



超市抵押物清单

房屋所有权证号	房屋用途	共有使用权面积	房屋建筑面积
304 房地证 2015 字第 11398 号	商服用房	2825.69 m ²	2757.5 m ²

车库抵押物清单

房屋所有权证号		304 房地证 2015 字第 13624 号		
序号	物业类型	楼层	车库编号	建筑面积 m ²
1	车库	第负 1	1	26.92
2	车库	第负 1	101	27.82
3	车库	第负 1	102	26.67
4	车库	第负 1	105	26.67
5	车库	第负 1	108	26.67
6	车库	第负 1	120	26.67
7	车库	第负 1	124	27.82
8	车库	第负 1	126	26.67
9	车库	第负 1	130	27.82
10	车库	第负 1	131	26.67
11	车库	第负 1	132	26.67
12	车库	第负 1	133	27.82
13	车库	第负 1	134	26.67
14	车库	第负 1	136	27.82
15	车库	第负 1	137	26.67
16	车库	第负 1	139	27.82
17	车库	第负 1	142	27.82
18	车库	第负 1	150	26.67
19	车库	第负 1	151	27.82
20	车库	第负 1	153	26.67
21	车库	第负 1	154	27.82
22	车库	第负 1	155	26.67
23	车库	第负 1	156	26.67
24	车库	第负 1	157	27.82
25	车库	第负 1	158	26.67
26	车库	第负 1	159	26.67
27	车库	第负 1	160	27.82
28	车库	第负 1	161	26.67
29	车库	第负 1	162	26.67
30	车库	第负 1	163	27.82
31	车库	第负 1	164	26.67



32	车库	第负1	166	27.82
33	车库	第负1	167	26.67
34	车库	第负1	172	27.82
35	车库	第负1	173	26.67
36	车库	第负1	177	26.67
37	车库	第负1	179	26.67
38	车库	第负1	180	26.67
39	车库	第负1	182	26.67
40	车库	第负1	183	27.82
41	车库	第负1	186	27.82
42	车库	第负1	187	26.67
43	车库	第负1	19	26.67
44	车库	第负1	191	27.82
45	车库	第负1	192	26.67
46	车库	第负1	194	27.82
47	车库	第负1	197	27.82
48	车库	第负1	199	26.67
49	车库	第负1	2	28.09
50	车库	第负1	20	27.82
51	车库	第负1	200	27.82
52	车库	第负1	201	26.67
53	车库	第负1	202	26.67
54	车库	第负1	203	27.82
55	车库	第负1	204	26.67
56	车库	第负1	205	25.5
57	车库	第负1	206	27.82
58	车库	第负1	211	27.82
59	车库	第负1	214	26.67
60	车库	第负1	217	26.67
61	车库	第负1	22	26.67
62	车库	第负1	220	26.67
63	车库	第负1	221	27.82
64	车库	第负1	222	26.67
65	车库	第负1	223	26.67
66	车库	第负1	224	27.82
67	车库	第负1	225	26.67
68	车库	第负1	226	26.67
69	车库	第负1	227	27.82
70	车库	第负1	229	26.67



71	车库	第负1	23	27.82
72	车库	第负1	230	27.82
73	车库	第负1	233	27.82
74	车库	第负1	234	26.67
75	车库	第负1	239	27.82
76	车库	第负1	240	26.67
77	车库	第负1	241	26.67
78	车库	第负1	242	27.82
79	车库	第负1	243	26.67
80	车库	第负1	244	26.67
81	车库	第负1	245	27.82
82	车库	第负1	246	26.67
83	车库	第负1	247	26.67
84	车库	第负1	248	27.82
85	车库	第负1	249	26.67
86	车库	第负1	250	26.67
87	车库	第负1	251	27.82
88	车库	第负1	254	27.82
89	车库	第负1	257	27.82
90	车库	第负1	269	27.82
91	车库	第负1	272	27.82
92	车库	第负1	273	26.67
93	车库	第负1	274	26.67
94	车库	第负1	278	27.82
95	车库	第负1	28	26.67
96	车库	第负1	287	27.82
97	车库	第负1	288	26.67
98	车库	第负1	29	27.82
99	车库	第负1	290	27.82
100	车库	第负1	297	27.82
101	车库	第负1	30	26.67
102	车库	第负1	302	27.82
103	车库	第负1	305	27.82
104	车库	第负1	313	27.82
105	车库	第负1	314	26.67
106	车库	第负1	4	26.67
107	车库	第负1	42	26.67
108	车库	第负1	43	27.82
109	车库	第负1	49	27.82

股份
川支行
专用章
8日803

19205

057



110	车库	第负1	54	27.82
111	车库	第负1	58	26.67
112	车库	第负1	64	26.67
113	车库	第负1	65	27.82
114	车库	第负1	67	26.67
115	车库	第负1	68	27.82
116	车库	第负1	69	26.67
117	车库	第负1	71	27.82
118	车库	第负1	80	27.82
119	车库	第负1	82	26.67
120	车库	第负1	99	26.67
121	车库	第负1	147	26.67
122	车库	第负1	148	27.82
123	车库	第负1	16	26.67
124	车库	第负1	261	26.67
125	车库	第负1	309	26.67
126	车库	第负1	310	27.82
127	车库	第负1	311	26.67
128	车库	第负1	73	26.67
129	车库	第负1	85	27.82
130	车库	第负1	9	27.82
合计				3534.3

644
E.D.O.

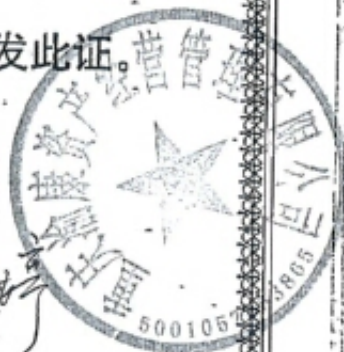


与原件核对一致
核对人: 夏勇、李必
核对时间: 年 月 日

304 房地证 2015 字第 11393 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。

2015年5月28日 夏勇



发证机关



与原件核对一致
 核对人: 夏勇
 核对时间: 年 月 日

权利人	双意集团房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证:		
坐落	南川区西城街道办事处凤江南路1号(双意·滨江一号)地下超市		
房地籍号	NC00101800670000100150100010001		
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	名义层数 物理层
共有使用权面积	2825.69㎡	房屋建筑面积	2757.5㎡
土地使用权终止日期	2050年12月20日	套内建筑面积	2757.5㎡
房屋共有或共用部位及设施			

201510220290279

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

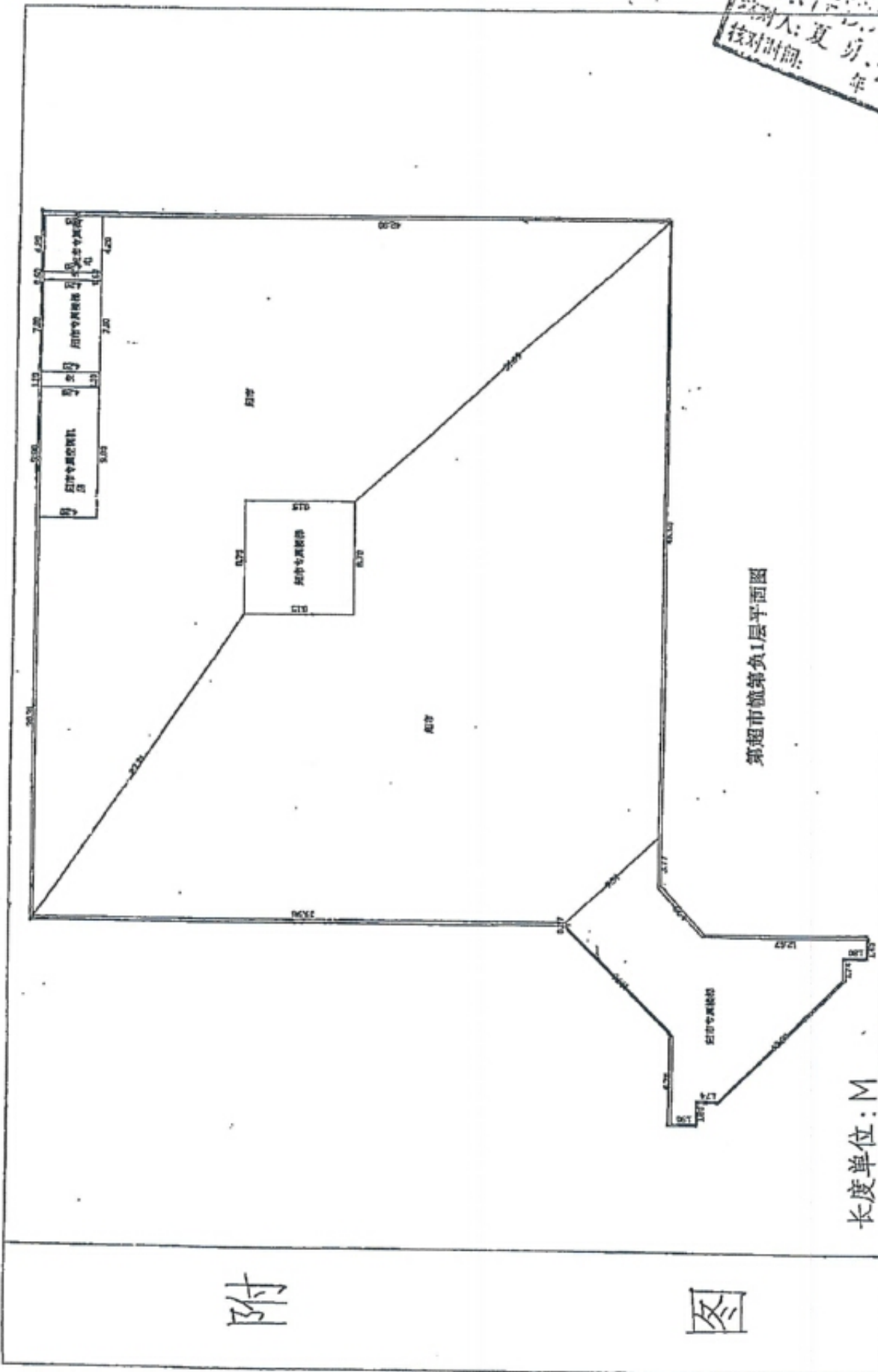
2015年

年 月 日



双意集团

与原件核对
 核对人: 夏勇
 校对时间: 2012年 月 日



超市负一层平面图

长度单位: M

测绘单位 重庆市国土资源和房屋勘测规划院南川区房产测量所

专业帮助和相关专业意见

本次估价没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

可比实例位置图和外观照片



可比实例 A 外观照片



可比实例 A 位置图



可比实例 B 外观照片



可比实例 B 位置图



可比实例 C 外观照片



可比实例 C 位置