

房地产估价报告

估价报告编号：普华评报字（2019）第 5071 号

估价项目名称：重庆巴月庄实业有限公司破产管理人拟了解位于重庆市大足区双路镇双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 1-1 至 8-6（自购房屋）和位于双桥区通桥镇龙水湖片区的房屋、建筑物（在建工程）、土地使用权、租赁土地上的建筑物及构筑物的市场价值评估项目

估价委托人：重庆巴月庄实业有限公司破产管理人

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋晓秋（注册号 5020000053）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇一九年五月三十日



致估价委托人函

重庆巴月庄实业有限公司破产管理人：

我们接受贵公司的委托，于2019年1月14日至2019年5月30日对位于重庆市大足区双路镇双龙西路83号10幢1单元1-1至8-6（自购房屋）和位于双桥区通桥镇龙水湖片区的房屋、建筑物（在建工程）、土地使用权、租赁土地上的建筑物及构筑物的市场价值进行了评估。

估价对象：位于重庆市大足区双路镇双龙西路83号10幢1单元1-1至8-6（自购房屋），建筑面积共计4,180.94平方米及分摊的相应土地使用权的住宅用房（估价对象一）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区一期A、B、C、D区，建筑面积为32,861.40平方米及分摊的相应土地使用权的住宅用房（估价对象二）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区二期1、2、4、5栋，建筑面积为11,551.36平方米及分摊的相应土地使用权的住宅用房（估价对象三）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区，建筑面积为45,200.60平方米的住宅用房（在建工程）（估价对象四）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区，使用权面积共计185,281.20平方米的商住综合用地（估价对象五）和位于双桥区通桥镇龙水湖片区租赁土地上的建筑物及构筑物（估价对象六）。（详见《评估结果明细表》）

估价目的：仅为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值而提供参考。

价值类型：市场价值。

价值时点：2019年4月1日。

估价方法：对估价对象一、二采用比较法进行评估，对估价对象三、四采用假设开发法进行评估，对估价对象五采用基准地价系数修正法和假设开发法进行评估，对估价对象六采用成本法进行评估。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）及估价对象的具体情况，

在认真分析现有资料的基础上，经过分析的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 4 月 1 日的估价结果为：

评估总价：108,836.08 万元

大写人民币：壹拾亿捌仟捌佰叁拾陆万零捌佰元整

详见《评估结果明细表》

本估价报告仅为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值而提供参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

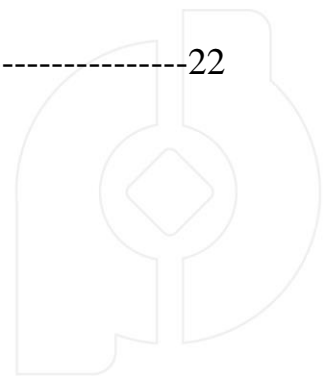
法定代表人：

二〇一九年五月三十日



目 录

估价师声明-----	2
估价假设和限制条件-----	3
估价结果报告-----	8
一、估价委托人-----	8
二、房地产估价机构-----	8
三、估价目的-----	8
四、估价对象-----	8
五、价值时点-----	17
六、价值类型-----	17
七、估价原则-----	18
八、估价依据-----	18
九、估价方法-----	20
十、估价结果-----	20
十一、注册房地产估价师-----	21
十二、实地查勘期-----	21
十三、估价作业期-----	21
附 件-----	22



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、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。

3、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。

4、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。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、资产占有方合法有偿取得土地使用权及房屋所有权，并支付有关税费。

2、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。

3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

4、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的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

5、估价结果进行了按佰位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

6、本次估价设定估价对象一土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整；估价对象二、三、四、六土地开发程度均为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整；估价对象五土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内为“生地”。

7、本次估价对象一建筑面积、用途等权属状况以估价委托人提供的《房地产权证》【210房地证 2013 字第 04856 号】、【210 房地证 2013 字第 04870 号】、【210 房地证 2013 字第 04871 号】、【210 房地证 2013 字第 04863 号】、【210 房地证 2013 字第 04814 号】、【210 房地证 2013 字第 04857 号】、【210 房地证 2013 字第 04867 号】、【210 房地证 2013 字第 04925 号】、【210 房地证 2013 字第 04841 号】、【210 房地证 2013 字第 04891 号】、【210 房地证 2013 字第 04924 号】、【210 房地证 2013 字第 04826 号】、【210 房地证 2013 字第

04819号】、【210房地证2013字第04980号】、【210房地证2013字第04838号】、【210房地证2013字第04813号】、【210房地证2013字第04890号】、【210房地证2013字第04866号】、【210房地证2013字第04808号】、【210房地证2013字第04986号】、【210房地证2013字第04836号】、【210房地证2013字第04812号】、【210房地证2013字第04888号】、【210房地证2013字第04784号】、【210房地证2013字第04786号】、【210房地证2013字第04993号】、【210房地证2013字第04697号】、【210房地证2013字第04860号】、【210房地证2013字第04892号】、【210房地证2013字第04830号】、【210房地证2013字第04851号】、【210房地证2013字第04916号】、【210房地证2013字第04779号】、【210房地证2013字第04852号】、【210房地证2013字第04887号】、【210房地证2013字第04823号】、【210房地证2013字第04854号】、【210房地证2013字第04918号】、【210房地证2013字第04822号】、【210房地证2013字第04853号】、【210房地证2013字第04858号】、【210房地证2013字第04815号】、【210房地证2013字第04855号】、【210房地证2013字第04922号】、【210房地证2013字第04825号】、【210房地证2013字第04906号】、【210房地证2013字第04859号】复印件为依据。我们对权属证书记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

8、因估价委托人未提供估价对象二、三地上建筑物的相关权属资料，经调查了解，地上房屋尚未完工和验收，未办理权属登记手续，该部分建筑物建筑面积我们以估价委托人提供的《重庆市商品房预售（预租）许可证》【大足区国土房管（2012）预字第（110）号】、【大足区国土房管（2013）预字第（001）号】、【大足区国土房管（2013）预字第（SQ010）号】、【大足区国土房管（2014）预字第（SQ003）号】复印件为准，最终房屋建筑面积等权属状况应以权属部门核定的数据为准，如有变化，估价结果应作相应调整。估价对象二的土地用途等权属状况以估价委托人提供的《房地产权证》【109房地证2011字第00617号】复印件为依据，估价对象三的土地面积、土地用途等权属状况以估价委托人提供的《房地产权证》【210房地证2014字第03040号】复印件为依据。我们对权属证书记载的权属、面积、用途等进行

了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

9、因估价委托人未提供估价对象四地上建筑物的相关权属资料，经调查了解，地上房屋尚未完工，未办理权属登记手续；该部分建筑物建筑面积我们以估价委托人提供的《建设工程规划许可证》【建字 50011120130026 号】复印件为准。最终房屋建筑面积等权属状况应以项目竣工后权属部门核定的数据为准，如有变化，估价结果应作相应调整。

10、本次估价对象五为未建设地块，土地面积、用途等权属状况以估价委托人提供的《房地产权证》【109 房地证 2011 字第 00617 号】、【210 房地证 2014 字第 03045 号】、【210 房地证 2014 字第 03038 号】、【210 房地证 2013 字第 07673 号】、【210 房地证 2013 字第 07672 号】、【210 房地证 2013 字第 07670 号】复印件为依据。因《房地产权证》【109 房地证 2011 字第 00617 号】证载土地使用权面积为 68,477.00 平方米，为巴月庄·万商会馆一期项目用地，根据《建设工程规划许可证》【建字 500111201400018 号】复印件显示，该地块建筑规模共计 72,629.41 平方米，已开工建设的建筑规模为 40,382.58 平方米（即估价对象二），根据建筑面积比例分摊土地使用权面积为 38,073.80 平方米，剩余土地使用权面积为 30,403.20 平方米（估价对象五中第一项）。加上其他未建设地块，估价对象五共计 185,281.20 平方米。我们对权属证书记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

11、本次估价对象六为租赁地上的建筑物及构筑物，租赁地上建筑物建筑面积、租赁土地面积等状况以估价委托人提供的《巴月庄土地建设情况表》复印件为准。本次估价范围为地上建筑物及构附着物，不包括土地使用权。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

- 1、本次估价是在假设估价对象无产权纠纷的前提下作出的。
- 2、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。



3、本次估价未考虑估价对象是否存在其他欠费对估价结果的影响。

4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5、本次估价对象四为地上建筑物（在建工程），估价对象六为租赁土地上的建筑物及构筑物，本次估价均未考虑其土地价值。

6、本次估价结果均未考虑估价对象对应的他项权利的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、本估价报告提供的估价结果是在全部假设和限制条件下于价值时点2019年4月1日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权及建筑物的市场价值。

2、此次估价结果仅为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值而提供参考，不得作为其他用途。

3、本次估价技术报告为供估价机构存档和作为估价结果提交房地产管理部门确认或备案时的附件。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

5、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

6、估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

7、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

8、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报

告中，也不得以任何方式公开发表。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年五月三十日



估价结果报告

一、估价委托人

重庆巴月庄实业有限公司破产管理人

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路248号（盛迪亚大厦）第27层2号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人拟了解位于重庆市大足区双路镇双龙西路83号10幢1单元1-1至8-6（自购房屋）和位于双桥区通桥镇龙水湖片区的房屋、建筑物（在建工程）、土地使用权、租赁土地上的建筑物及构筑物的市场价值，本次估价目的仅为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值而提供参考。

四、估价对象

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为位于重庆市大足区双路镇双龙西路83号10幢1单元1-1至8-6（自购房屋），建筑面积共计4,180.94平方米及分摊的相应土地使用权的住宅用房（估价对象一）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区一期A、B、C、D区，建筑面积为32,861.40平方米及分摊的相应土地使用权的住宅用房（估价对象二）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区二期1、2、4、5栋，建筑面积为11,551.36平方米及分摊的相应土地使用权的住宅用房（估价对象三）；位于双桥

区通桥镇龙水湖片区，建筑面积为 45,200.60 平方米的住宅用房（在建工程）（估价对象四）；位于双桥区通桥镇龙水湖片区，使用权面积共计 185,281.20 平方米的商住综合用地（估价对象五）和位于双桥区通桥镇龙水湖片区租赁土地上的建筑物及构筑物（估价对象六）。（详见《评估结果明细表》）

2、权属状况：

估价对象一：

根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件显示：

估价对象一权属状况一览表

序号	房地产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋结构	土地使用权类型	土地使用权面积 (m ²)	土地使用权终止日期	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)
1	210 房地证 2013 字第 04856 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 1-1 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.84	2077 年 11 月 16 日	81.10	65.35
2	210 房地证 2013 字第 04870 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 1-2 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
3	210 房地证 2013 字第 04871 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 1-3 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
4	210 房地证 2013 字第 04863 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 1-4 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
5	210 房地证 2013 字第 04814 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 1-5 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
6	210 房地证 2013 字第 04857 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 2-1 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
7	210 房地证 2013 字第 04867 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 2-2 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
8	210 房地证 2013 字第 04925 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 2-3 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
9	210 房地证 2013 字第 04841 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 2-4 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
10	210 房地证 2013 字第 04891 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 2-5 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
11	210 房地证 2013 字第 04924 号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 2-6 (晓城春天)	成套住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29

12	210 房地证 2013 字第 04826 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 3-1 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
13	210 房地证 2013 字第 04819 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 3-2 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
14	210 房地证 2013 字第 04980 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 3-3 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
15	210 房地证 2013 字第 04838 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 3-4 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
16	210 房地证 2013 字第 04813 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 3-5 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
17	210 房地证 2013 字第 04890 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 3-6 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
18	210 房地证 2013 字第 04866 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 4-1 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
19	210 房地证 2013 字第 04808 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 4-2 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
20	210 房地证 2013 字第 04986 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 4-3 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
21	210 房地证 2013 字第 04836 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 4-4 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
22	210 房地证 2013 字第 04812 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 4-5 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
23	210 房地证 2013 字第 04888 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 4-6 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
24	210 房地证 2013 字第 04784 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 5-1 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
25	210 房地证 2013 字第 04786 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 5-2 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
26	210 房地证 2013 字第 04993 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 5-3 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
27	210 房地证 2013 字第 04697 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 5-4 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
28	210 房地证 2013 字第 04860 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 5-5 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
29	210 房地证 2013 字第 04892 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 5-6 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29

30	210 房地证 2013 字第 04830 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 6-1 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
31	210 房地证 2013 字第 04851 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 6-2 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
32	210 房地证 2013 字第 04916 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 6-3 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
33	210 房地证 2013 字第 04779 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 6-4 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
34	210 房地证 2013 字第 04852 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 6-5 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
35	210 房地证 2013 字第 04887 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 6-6 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
36	210 房地证 2013 字第 04823 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 7-1 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
37	210 房地证 2013 字第 04854 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 7-2 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
38	210 房地证 2013 字第 04918 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 7-3 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
39	210 房地证 2013 字第 04822 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 7-4 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
40	210 房地证 2013 字第 04853 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 7-5 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
41	210 房地证 2013 字第 04858 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 7-6 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
42	210 房地证 2013 字第 04815 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 8-1 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
43	210 房地证 2013 字第 04855 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 8-2 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
44	210 房地证 2013 字第 04922 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 8-3 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.86	2077 年 11 月 16 日	81.24	65.47
45	210 房地证 2013 字第 04825 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 8-4 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	10.65	2077 年 11 月 16 日	79.69	64.22
46	210 房地证 2013 字第 04906 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 8-5 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29
47	210 房地证 2013 字第 04859 号	重庆巴月 庄实业有 限公司	重庆市大足区双路镇 双龙西路 83 号 10 幢 1 单元 8-6 (晓城春天)	成套 住宅	钢混	出让	14.32	2077 年 11 月 16 日	107.08	86.29

估价对象二：

本次估价对象二地上建筑物为巴月庄·万商会馆一期 A、B、C、D 区，因估价委托人未提供估价对象地上建筑物的相关权属资料，经调查了解，地上房屋尚未完全通过验收，未办理权属登记手续。

根据估价委托人提供的《重庆市商品房预售（预租）许可证》【大足区国土房管（2012）预字第（110）号】复印件显示，估价对象房屋名称为巴月庄·万商会馆，房屋坐落为重庆市双桥经开区东环大道 2 号巴月庄附 2 号 1 区、2 区，房屋幢号（规划编号）分别为 A 区、B 区，房屋幢号（公安编号）分别为 1 区、2 区，层数均为-1 至 3，房屋总套数为 43 套（其中，A 区 20 套，B 区 23 套），房屋总建筑面积为 16,892.77 平方米（其中，A 区建筑面积为 8,442.79 平方米，B 区建筑面积为 8,449.98 平方米），房屋用途为住宅。

根据估价委托人提供的《重庆市商品房预售（预租）许可证》【大足区国土房管（2013）预字第（001）号】复印件显示，估价对象房屋名称为巴月庄·万商会馆，房屋坐落为重庆市双桥经开区东环大道 2 号巴月庄附 2 号 3 区 3-1-25、3 区车库，房屋幢号（规划编号）为 3 区 1-25 幢，房屋幢号（公安编号）为巴月庄附 2 号 3 区 3-1-25，层数为 4，房屋套数为 25 套，房屋建筑面积为 8,088.25 平方米，房屋用途为住宅。

根据估价委托人提供的《重庆市商品房预售（预租）许可证》【大足区国土房管（2013）预字第（SQ010）号】复印件显示，估价对象房屋名称为巴月庄·万商会馆，房屋坐落为重庆市双桥经开区东环大道 2 号巴月庄附 2，房屋幢号（规划编号）为 D 区 4-1 至 4-26，房屋幢号（公安编号）为 D 区 4-1 至 4-26，层数 D 区 4-1 为负 1 至 2，D 区 4-2 至 D 区 4-26 为负 1 至 3，房屋总套数为 26 套，房屋总建筑面积为 7,880.38 平方米，房屋用途为成套住宅。

根据估价委托人提供的《房地产权证》【109 房地证 2011 字第 00617 号】复印件显示，估价对象坐落为双桥区通桥镇龙水湖片区 D-03-03 号地块，土地使用权类型为出让，土地用途为商住综合用地，土地使用权面积为 68,477.00 平方米，土地使用权终止日期为 2060 年 11 月 19 日，权利人为重庆巴月庄实业有限公司。该地块为巴月庄·万商会馆一期项目用地，即包括一期 A、B、C、D 区用地以及一期剩余未建设土地部分。根据委托人提供的《建设工程规划许可证》【建字第 50011201400018 号】复印件显示，该地块建筑规模共计 72,629.41 平方米，

一期 A、B、C、D 区建筑规模为 40,382.58 平方米，按建筑面积比例计算估价对象二分摊的土地使用权面积为 38,073.80 平方米，剩余 30,403.20 平方米为未建设土地（即估价对象五中第一项）。

估价对象三：

本次估价对象三地上建筑物为巴月庄·万商会馆二期 1、2、4、5 幢，因估价委托人未提供估价对象地上建筑物的相关权属资料，经调查了解，地上房屋尚未完工，未办理权属登记手续。

根据估价委托人提供的《重庆市商品房预售（预租）许可证》【大足区国土房管（2014）预字第（SQ003）号】复印件显示，估价对象房屋名称为巴月庄·万商会馆二期（1、2、4、5 号楼），房屋坐落为双桥经济技术开发区红岩大道 56 号，房屋幢号（规划编号）分别为 1 号楼、2 号楼、4 号楼、5 号楼，房屋幢号（公安编号）分别为 1 幢、2 幢、4 幢、5 幢，层数均为 5，房屋总套数为 100 套（其中，1、2 号楼均为 30 套，4、5 号楼均为 20 套），房屋总建筑面积为 11,551.36 平方米（其中，1、2 号楼建筑面积均为 3,468.96 平方米，4、5 号楼建筑面积均为 2,306.72 平方米），房屋用途均为成套住宅。

根据估价委托人提供的《房地产权证》【210 房地证 2014 字第 03040 号】复印件显示，估价对象坐落为重庆市大足区通桥镇龙水湖片区 D-02-02 号地块 C 地块，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 6,737.00 平方米，共有使用权面积为 59,977.00 平方米，土地使用权终止日期为 2060 年 11 月 19 日，权利人为重庆巴月庄实业有限公司。

估价对象四：

本次估价对象四地上建筑物为巴月庄·万商会馆二期在建工程，因估价委托人未提供估价对象地上建筑物的相关权属资料，经调查了解，地上房屋尚未完工，未办理权属登记手续。

根据委托人提供的《建设工程规划许可证》【建字第 500111201300026 号】复印件显示，估价对象四建筑总面积为 45,200.60 平方米（其中，3 号楼建筑面积为 2,679.64 平方米，6、7、8 号楼建筑面积均为 2,308.23 平方米，9 号楼建筑面积为 2,679.64 平方米，35 号楼建筑面积为 974.59 平方米，36 号楼建筑面积为 2,100.12 平方米，37 号楼建筑面积为 3,205.42 平方米）。

本次估价为房地分评，估价对象四的估价结果不包括土地使用权价值，其土地使用权价值在估价对象五中列示。

估价对象五：

根据委托人提供的《房地产权证》复印件显示：

根据估价委托人提供的《房地产权证》【210房地证2014字第03038号】复印件显示，估价对象坐落为重庆市大足区通桥镇龙水湖片区D-02-02号地块B地块，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为24,458.00平方米，共有使用权面积为59,977.00平方米，土地使用权终止日期为2060年11月19日，权利人为重庆巴月庄实业有限公司，为万商会馆二期在建项目占用的土地使用权。

根据估价委托人提供的《房地产权证》【210房地证2013字第07673号】复印件显示，估价对象坐落为重庆市大足区（原双桥区龙水湖片区D-04-02号地块A地块，）土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为20,952.00平方米，共有使用权面积为101,618.00平方米，土地使用权终止日期为2061年02月27日，权利人为重庆巴月庄实业有限公司，为在建君华酒店占用的土地使用权。

其余为未建设土地。

估价对象五权属一览表

序号	产权证号	权利人	坐落	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积 (m ²)
1	109房地证2011字第00617号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市双桥区通桥镇龙水湖片区D-03-03地块	商住综合用地	出让	2060.11.19	30,403.20
2	210房地证2014字第03045号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区通桥镇龙水湖片区D-02-02A地块	城镇住宅用地	出让	2060.11.19	28,802.00
3	210房地证2014字第03038号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区通桥镇龙水湖片区D-02-02B地块	城镇住宅用地	出让	2060.11.19	24,458.00
4	210房地证2013字第07673号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区（原双桥区）龙水湖片区D-04-02A地块	城镇住宅用地	出让	2061.2.27	20,952.00
5	210房地证2013字第07672号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区（原双桥区）龙水湖片区D-04-02B地块	城镇住宅用地	出让	2061.2.27	25,355.00
6	210房地证2013字第07670号	重庆巴月庄实业有限公司	重庆市大足区（原双桥区）龙水湖片区D-04-02C地块	城镇住宅用地	出让	2061.2.27	55,311.00

估价对象六：

根据估价委托人提供的《重庆万商会所项目开发建设投资协议书》、《巴月庄土地建设情况表》复印件显示，估价对象六占用的土地为租赁土地，地上资产包括高尔夫公园（含高尔夫会所、练习场、打场），马术公园（含马术会所及配套用房）以及肖家湾精品酒店及配套设施。其中，高尔夫公园租用土地面积为 96,511.00 平方米，高尔夫会所建筑面积为 2,161.00 平方米；马术公园租用土地面积为 82,581.00 平方米，马术会所及配套设施用房建筑面积共计 9,613.00 平方米；肖家湾精品酒店租用土地面积为 14,324.00 平方米，肖家湾精品酒店及配套设施用房建筑面积为 1,422.00 平方米。

本次估价对象为地上建筑物及构附着物，不包括土地使用权。

3、实物状况：

估价对象一：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象一所在大楼为钢筋混凝土结构，总楼层为 26 层，估价对象所在楼层为第 1 层至第 8 层，建成于 2012 年。估价对象大楼贴墙砖，大楼入户安装玻璃门；第 1、2 层入户安装防盗门、塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚部分石膏吊顶、部分装饰吊顶、部分扣板吊顶；第 3、4 层入户安装防盗门、塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面及顶棚刷白；第 5、6 层入户安装防盗门、塑钢窗，室内清水；第 7、8 层入户安装防盗门、塑钢窗，室内地面铺地砖、墙面及顶棚刷乳胶漆部分铺木地板，厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，顶棚扣板吊顶。

估价对象二：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象二分为 A、B、C、D 区，大楼外部贴墙砖，入户安装木门、塑钢窗，部分外墙砖脱落。共有房屋 99 套，其中 96 套室内为清水。其中 3 套入户安装木门、塑钢窗，室内地面部分贴地砖、部门贴木地板、部门铺地毯；墙面部分刷乳胶漆、部分装饰吊顶、部分贴墙纸、部分贴墙砖，顶棚部分石膏吊顶、部分刷乳胶漆；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。

估价对象三：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象三分为 1、2、4、5 幢，1、5 幢楼外墙贴墙砖，安装塑钢窗，部分安装防盗门，部门未安装门窗，部分外墙砖脱落。2、4 幢进入外墙装饰阶段，尚未安装门窗。共有房屋 100 套别墅，其中 98 套室内为清水。其中 2 套室内地面部分贴地砖、部门贴木地板、部门铺地毯；墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙纸、部分贴墙砖，顶棚部分石膏吊顶、部分刷乳胶漆；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。

估价对象四：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象四为在建工程。3 号楼框架及砖砌体全部完工，框架封顶。6 号楼框架及砖砌体基本完工，未封顶。7 号楼框架及砖砌体全部完工，框架封顶。8、9 号楼基础完成，车库相连。35 号楼为售楼部，现已完工，总楼层为 3 层，大楼外墙贴墙砖，入户安装玻璃门、塑钢窗，室内地面部门铺地砖，部分铺木地板，墙面部分贴墙纸，部分刷乳胶漆，顶棚部分刷乳胶漆、部分装饰吊顶、部分石膏吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。36 号楼部分修建第二层，部分修建第三层。37 号楼地下车库完成，地面刚开建。君华酒店部分主体完工，部分框架完工，部分框架未完工。

估价对象五：

根据注册房地产估价师现场勘查，地上建筑物包括二期 3、6、7、8、9、35、36、37 号楼以及君华酒店，钢混结构，现停工搁置，停工时间为 2014 年，根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》【建字 50011120130026 号】复印件显示，此部分工程建筑面积为 45,200.60 平方米。

估价对象土地位于重庆市双桥区通桥镇龙水湖片区，包括一期工程空余部分，二期在建工程土地及空地和三期空地。地势较平坦，土地形状为较规则多边形，土地东临巴岳山，南临国有土地，西临红岩大道，北临国有土地。一期空余部分和二期在建工程和空地土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整；三期空地土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“场地平整”。

估价对象六：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象六为租赁地上高尔夫公园（含高尔夫会所、练习场、打场），马术公园（含马术会所及配套用房）以及肖家湾精品酒店及配套设施。其中，高尔夫会所已完工，大楼外墙贴墙砖，入户安装玻璃门，玻璃木窗，室内地面部分铺大理石地砖，部分铺木地板，部分铺地毯，墙面部分贴大理石墙砖、部分贴墙纸，顶棚部分石膏吊顶、部分装饰吊顶、部分扣板吊顶。厨卫及盥洗室地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶。高尔夫练习场地面平整，绿化覆盖率高。打场为山地高尔夫场地，依山而建，绿化覆盖率高。马术会所框架完工封顶，进入大楼外墙装饰阶段。配套设施马医院已完工，大楼外墙刷墙漆，入户安装木门，玻璃窗，室内为清水。其余配套设施尚未完工，钢筋框架结构。肖家湾酒店依山而建，进入室内装修阶段，酒店外墙刷墙漆，入户安装木门、玻璃木窗。室内部门地面贴大理石地面、部门为清水，墙面部分刷乳胶漆、部分为清水，顶棚部分装饰吊顶、部分为清水。配套设施地面铺大理石地砖，墙面贴墙砖，装饰吊顶，绿化覆盖率高。

4、环境状况：

估价对象一：周边人、车流量较大，商业繁华程度较高，附近有双桥公园、双桥中学、双桥社会主义学院、龙景大酒店、唐嘉诊所、双桥文德门诊部、重庆银行 ATM、中国邮政储蓄银行、中国工商银行等公共及生活配套设施。估价对象区域内绿化一般、空气质量一般，距重庆市双桥客运站约 1.4 公里，交通较便捷。

估价对象二至六：周边人、车流量一般，商业繁华程度一般，附近有湖滨公园、新湖天酒店龙水湖店、重庆市红岩汽车有限责任公司技工学校(B区)等公共及生活配套设施。估价对象区域内绿化较好、空气质量较好，紧邻红岩大道，交通便捷度一般。

五、价值时点

根据估价委托人的要求，本次估价价值时点设定为 2019 年 4 月 1 日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，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。

七、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、独立、客观、公正原则

我们的估价是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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的原则。

2、合法原则

我们的估价是以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行的，即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。

3、最高最佳使用原则

我们的估价是以估价对象的最高最佳使用为前提估价，即估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用即是估价对象在法律上许可、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4、替代原则

我们的估价遵循替代原则，即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。

5、价值时点原则

我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理的价格或价值。

八、估价依据

（一）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 3、《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 29 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 46 号）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院

院令第55号)；

6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)；

7、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号)；

8、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)；

9、《重庆市大足区人民政府关于大足区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》
(大足府发[2016]34号)；

10、《重庆市国土房管局关于规范国有建设用地使用权公开交易的若干规定(试行)》(渝
国土房管发[2007]780号)；

11、《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则〉的通知》
(渝国土房管规发[2016]6号)；

12、重庆市国土房管局办公室关于转发《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级
规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》的通知(渝国土房管办[2015]30号)；

13、其他与本次估价有关的法律法规。

(二) 有关估价标准

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、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)；

4、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014)；

5、《土地利用现状分类》(GB/T 21010—2007)；

6、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009—2007)。

(三) 估价委托人提供的资料

1、估价委托人提供的估价对象《房地产权证》复印件；

2、估价委托人提供的估价对象《重庆市商品房预售(预租)许可证》复印件；

3、估价委托人提供的估价对象《建设工程规划许可证》复印件；

4、估价委托人提供的估价对象《重庆万商会所项目开发建设投资协议书》复印件；

5、估价委托人提供的估价对象《巴月庄土地建设情况表》复印件；

6、估价委托人提供的其他辅助资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

在遵循上述原则的基础上，根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后，对估价对象一、二采用比较法进行评估，对估价对象三、四采用假设开发法进行评估，对估价对象五采用基准地价系数修正法和假设开发法进行评估，对估价对象六采用成本法进行评估。

1、比较法

定义：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。

2、假设开发法

定义：是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、基准地价系数修正法

定义：是指在求取一宗估价对象价格时，根据当地基准地价水平，参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

4、成本法

定义：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。

十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 4 月 1 日所表现的估价结果为：

评估总价：108,836.08 万元

大写人民币：壹拾亿捌仟捌佰叁拾陆万零捌佰元整

详见《评估结果明细表》

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋晓秋	5020000053		2019年5月30日
施通建	5020070025		2019年5月30日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2019年1月14日至2019年3月22日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2019年1月14日至2019年5月30日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年五月三十日



附 件

- 1、《评估结果汇总表》、《评估结果明细表》；
- 2、《房地产权证》复印件；
- 3、《建设工程规划许可证》复印件；
- 4、《重庆市商品房预售（预租）许可证》复印件；
- 5、《重庆万商会所项目开发建设投资协议书》复印件；
- 6、《巴月庄土地建设情况表》复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件；
- 8、估价机构备案证书复印件；
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 10、估价对象位置示意图；
- 11、估价对象现场勘查日照片。

