

重庆市奉节县人民法院拟执行权属于重庆环彬房地产开发  
有限责任公司位于奉节县永安街道白帝路 8B 号楼、10A 号  
楼的 7 套商业服务房地产市场价值司法评估项目

## 涉执房地产处置司法估价报告

(重庆)华西[2022]估字第F389号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司  
中国·重庆

## 致估价委托人函

重庆市奉节县人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）对“奉节县聚友建筑工程有限公司与重庆环彬房地产开发有限责任公司3280”一案所涉及的房地产进行估价。本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

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：权属于重庆环彬房地产开发有限责任公司，位于奉节县永安街道白帝路8B号楼、10A号楼的7套商业服务房地产（建筑面积共计393.23平方米，及其应分摊的土地使用权），包含室内固定装修，不含室内可移动家具家电等。

三、价值时点：2022年8月24日。

四、价值类型：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：收益法。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析、估算，确定估价对象在价值时点即2022年8月24日的评估价值如下：

估价总额：¥1071.95万元

大写：人民币壹仟零柒拾壹万玖仟伍佰元整

估价结果明细表

序号	产权证号	坐落	房屋用途	楼层	房屋建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
1	渝2019奉节县不动产权第000804586号	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-027	商业服务	第一层	102.58	22460	230.39
2		奉节县永安街道白帝路8B号楼1-032	商业服务	第一层	71.12	30450	216.56
3		奉节县永安街道白帝路8B号楼1-033	商业服务	第一层	16.32	34440	56.21
4		奉节县永安街道白帝路8B号楼1-034	商业服务	第一层	66.17	30450	201.49
5		奉节县永安街道白帝路8B号楼1-035	商业服务	第一层	40.69	30450	123.9
6		奉节县永安街道白帝路8B号楼1-036	商业服务	第一层	27.21	34440	93.71



7	渝2019奉节县 不动产权第 000877266号	奉节县永安街道白 帝路10A号楼1-06	商业 服务	第一层	69.14	21650	149.69
合 计					393.23	—	1071.95

### 七、特别提示

1、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑抵押、查封因素对估价结果的影响。

2、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

3、根据估价人员调查，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

4、本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

5、本次评估结论为包含增值税的价格，估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定各自负担，提请报告使用人注意。

6、据《奉节县人民法院委托书》（2022渝0236执951号）记载，所需评估财产坐落为重庆市奉节县永安街道白帝路666号附4号10A栋、8B栋；经委托方及申请方指认，本次现场查勘房屋坐落为奉节县永安街道白帝路10A号楼、8B号楼，两者不完全一致；在核对产权证及附图后，我们假设该两处坐落为同一指向，提请报告使用人注意。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘军

二〇二二年九月二十日

# 目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人、申请人和被执行人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
第四部分 附件.....	15



## 第一部分 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制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照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）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、根据委托人提供的《不动产权证书》(渝 2019 奉节县不动产权第 000804586 号、第 000877266 号)、《不动产(土地房屋)测量报告》(2019-176、2019-179)作为估价对象重要的权属资料,我们以此为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注,在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分,我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得,产权明晰,手续齐全,且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费,具有完整房屋和土地产权,权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权,且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础,所以应满足公开市场价值的假设条件:

- (1) 在价值时点,房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息,有合理的议价时间;
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整;
- (4) 在价值时点,估价对象不存在任何产权纠纷,不受任何权利限制,可以在公开市场上合法地进行转让;
- (5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用;
- (6) 在报告有效期内无重大规划调整;
- (7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

6、人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用,包括税收、



物业费、水电气费等及其滞纳金。本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、根据估价委托人提供的资料，估价对象无用益物权及占有使用情况记载；估价人员经过尽职调查，未发现、掌握估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用的相关情况，本次估价假设估价对象无用益物权及占有使用情况。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

根据《重庆市奉节县人民法院执行裁定书》（2020渝0236执异43号）记载，估价对象有查封限制，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑查封因素的影响。

#### （四）不相一致假设

据《奉节县人民法院委托书》（2022渝0236执951号）记载，所需评估财产坐落为重庆市奉节县永安街道白帝路666号附4号10A栋、8B栋；经委托方及申请方指认，本次现场查勘房屋坐落为奉节县永安街道白帝路10A号楼、8B号楼，两者不完全一致；在核对产权证及附图后，我们假设该两处坐落为同一指向。

#### （五）依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象建成时间的资料，且估价人员尽职调查后仍无法取得该资料。本次估价对象建成时间根据估价人员调查确定。

2、估价对象1-7的《不动产权证书》均未记载房屋结构，根据现场查勘，本次假设估价对象1-7房屋为钢筋混凝土结构。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

### 二、报告使用限制条件

（一）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。

（二）报告使用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。

(三) 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会使用。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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会使用。

(五) 未经估价机构书面同意，本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，亦不得以其他方式公开发表。

### 三、报告使用说明

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

(二) 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、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(三) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(四) 本估价意见属于专业意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，估价人员和估价机构无权干涉。

(五) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。



### 第三部分 房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人、申请人和被执行人

##### (一) 估价委托人

单位名称：重庆市奉节县人民法院

承办人：赵明灯

联系电话：023-81760822

##### (二) 申请人

公司名称：奉节县聚友建筑工程有限公司

联系人：陈兰山

联系电话：13983546533

##### (三) 被执行人

公司名称：重庆环彬房地产开发有限责任公司

联系人：杨川

电话：13996539398

#### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：一级

房地产估价证书编号：渝房评备字（2022）1-006号

住 所：重庆市九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：（023）68689895

#### 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) 估价对象范围

本次估价对象为权属于重庆环彬房地产开发有限责任公司，位于奉节县永安街道白帝路8B号楼、10A号楼的商业服务房地产（建筑面积合计393.23平方米，及其应分摊的土地使用权），包含室内固定装修，不含室内可移动家具家电等。

### (二) 估价对象区位状况

#### 1、位置状况

估价对象1-7均坐落于奉节县永安街道白帝路，所在小区名称为“环彬江城”，所在建筑物商业裙楼共计6层，估价对象均位于第1层，临白帝路；估价对象1-7所在区域土地级别为重庆市奉节县商业2级，周边有泓海御江、奉节枫情水岸等住宅小区，位置条件较好。

#### 2、交通状况

##### (1) 内部交通条件

估价对象1-7所在小区距离“环彬白帝天下”公交站约10米，该站点有109、601、602等多路公交车经停，内部交通条件较好。

##### (2) 外部交通条件

估价对象1-7距奉节县客运中心站约3.5公里，距奉节动车站约8公里，距万州五桥机场约130公里，外部交通条件较好。

#### 3、外部配套设施

(1) 基础设施：估价对象1-7均位于重庆市奉节县，所在区域属城市建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

##### (2) 公共服务设施



估价对象1-7周边有环彬白帝时代广场、奉节县永安小学、奉节县夔杰中医院、鹏辉超市、中国农业银行等，公用服务设施完善。

#### 4、周边环境状况

估价对象1-7均位于奉节县永安街道白帝路，区域范围内商业繁华度较高，人流量较大，车流量较大，商业氛围较好。

### (三) 估价对象实物状况

所在小区概况：估价对象所在小区物业名称为“环彬江城”，估价对象1-6竣工时间约为2019年、估价对象7竣工时间约为2018年，物业类型为高层住宅及配套商业，总户数2216户，容积率3.8，绿化率30%。

#### 1、房屋实物状况

项目	估价对象1	估价对象2	估价对象3	估价对象4	估价对象5	估价对象6	估价对象7
房屋坐落	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-027号	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-032	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-033	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-034	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-035	奉节县永安街道白帝路8B号楼1-036	奉节县永安街道白帝路10A号楼1-06
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	102.58	71.12	16.32	66.17	40.69	27.21	69.14
套内面积 (m <sup>2</sup> )	98.81	68.51	15.91	63.71	39.19	26.21	66.88
房屋结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
房屋用途	商服用房	商服用房	商服用房	商服用房	商服用房	商服用房	商服用房
楼层	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。	商业裙楼共6层，估价对象位于第一层。



层高 (m)	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.8 米	约 4.8 米
空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理	较合理	较合理	较合理	较合理
通风采光	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般	一般
物业档次	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。	有专业物业管理, 档次较高。
建成时间	约 2019 年	约 2019 年	约 2019 年	约 2019 年	约 2019 年	约 2019 年	约 2019 年	约 2018 年
设施设备	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。	所在建筑物配备水、电、讯、消防等设施, 安装1部光电梯。
装饰装修	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。	外墙刷涂料, 入户为玻璃推拉门, 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆漆。
使用及维护状况	目前作为“壹宾隼人”商业门面使用, 维护较好, 成新度较高。	目前空置, 维护较好, 成新度较高。	合并作为“贝利超市”使用, 维护较好, 成新度较高。	作为“美宜佳超市”使用, 维护较好, 成新度较高。	作为“鹏程鲜肉铺”使用, 维护较好, 成新度较高。	作为“华莱士”门市使用, 维护较好, 成新度较高。		



## 2、土地实物状况

序号	1-6	7
权利人	重庆环彬房地产开发有限责任公司	重庆环彬房地产开发有限责任公司
土地位置	奉节县永安街道白帝路 8B 号楼	奉节县永安街道白帝路 10A 号楼
土地使用权类型	出让	出让
土地用途	批发零售用地	批发零售用地
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	未记载	未记载
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	32251.52	44835.19
土地使用权终止日期	2054 年 7 月 7 日	2051 年 7 月 31 日
土地剩余年限 (年)	31.87	28.94
四至	估价对象所在宗地南临白帝路, 西临清水街, 东临环彬江城 10A 号楼, 北临诗城一路。	估价对象所在宗地南临白帝路, 西临环彬江城 8B 号楼, 东临滨新路, 北临诗城一路。
宗地形状	较规则多边形	较规则多边形
地形地势	有一定坡度	有一定坡度
开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯), 红线内“五通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整)。	红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯), 红线内“五通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整)。
承载力	据现场查勘, 估价对象所在建筑物无明显沉降, 未发现不良地质构造, 土地承载力较优。	据现场查勘, 估价对象所在建筑物无明显沉降, 未发现不良地质构造, 土地承载力较优。

## (四) 估价对象权益状况

序号	产权证号	权利人	土地用途	土地剩余年限 (年)	房屋用途	他项权益状况
1-6	渝 2019 奉节县不动产权第 000804586 号	重庆环彬房地产开发有限责任公司	批发零售用地	31.87	商业服务	已被重庆市重庆市奉节县人民法院查封, 租赁情况不详, 无抵押、地役等他项权利限制。
7	渝 2019 奉节县不动产权第 000877266 号	重庆环彬房地产开发有限责任公司	批发零售用地	28.94	商业服务	已被重庆市重庆市奉节县人民法院查封, 租赁情况不详, 无抵押、地役等他项权利限制。

## 五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2022年8月24日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

## 六、价值类型

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、估价依据

### （一）行为依据

《奉节县人民法院委托书》（2022渝0236执951号）。

### （二）法律法规依据

- 1、《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，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，2021年9月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；
- 7、《奉节县人民政府关于公布奉节县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（奉节府发〔2016〕49号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；



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

10、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发〔2012〕1号）；

11、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）。

### （三）估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015）；  
2、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013）；

3、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）。

### （四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《不动产权证书》（渝2019奉节县不动产权第000804586号、渝2019奉节县不动产权第000877266号）；

2、《不动产（土地房屋）测量报告》（2019-179、2019-176）；

3、《重庆市奉节县人民法院执行裁定书》（2020渝0236执异43号）；

4、其他有关估价对象的资料。

（五）本公司收集掌握的信息资料、制定的相关估价规定和估价人员现场查勘、调查收集的资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关

系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提进行评估。

### （三）替代性原则

要求评估价值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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

### （四）价值时点原则

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

### （五）最高最佳利用原则



要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象用途为商服用房，周边市场缺乏同类房地产交易案例，不宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象作为商服用房，可出租，周边类似房地产租赁案例较多，客观租金较易获取，宜采用收益法。

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；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

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；估价对象位于成熟城市区域，且为商服用房，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次采用收益法进行估价。

### 2、估价方法的简介

(1) 定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、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。

(2) 公式：

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

其中：V—租赁期内收益现值；

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益；

r<sub>i</sub>—未来第 i 年房地产的报酬率；

n—收益年限。

### 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析、估算，确定估价对象在价值时点即 2022 年 8 月 24 日的评估价值如下：

估价总额：¥1071.95 万元

大写：人民币壹仟零柒拾壹万玖仟伍佰元整

详见《估价结果明细表》

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭婷	5020200041	谭婷	2022年9月20日
秦连善	5020070005	秦连善	2022年9月20日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年8月24日。

### 十三、估价作业期

2022年8月24日至2022年9月20日。



## 第四部分 附件

- 1、《奉节县人民法院委托书》（2022渝0236执951号）复印件；
- 2、《不动产权证书》（渝2019奉节县不动产权第000804586号、渝2019奉节县不动产权第000877266号）复印件；
- 3、《不动产（土地房屋）测量报告》（2019-179、2019-176）复印件；
- 4、《重庆市奉节县人民法院执行裁定书》（2020渝0236执异43号）复印件；
- 5、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 6、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 8、估价对象现状照片；
- 9、估价对象位置示意图。

# 奉节县人民法院

## 委托书

(2022)渝 0236 执 951 号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行奉节县聚友建筑工程有限公司与重庆环彬房地产开发有限公司 3280 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：

重庆市奉节县永安街道白帝路 666 号附 4 号 10A 栋 1-06 号、8B 栋三期一层 1-8-1-027、1-8-1-032、1-8-1-033、1-8-1-034、1-8-1-035、1-8-1-036 号商业。



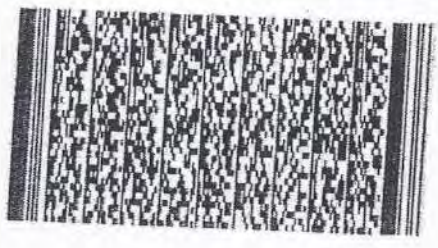
承办人：傅婷婷 联系电话：

联系人：赵明灯 联系电话：81760822

本院地址：



43 104



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



中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO 50004838340

渝 ( 2019 ) 奉节县 不动产权第 000877266 号

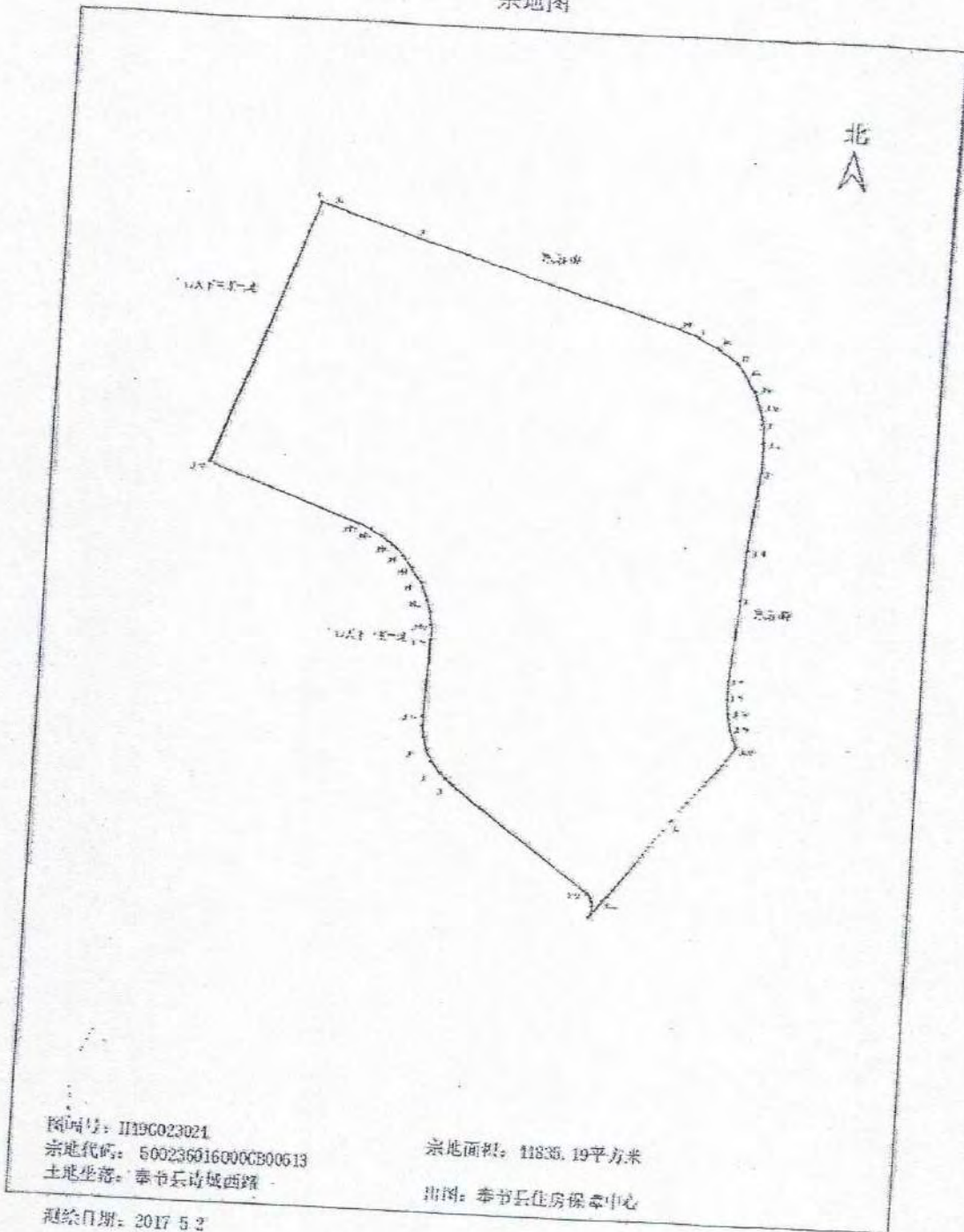
权利人	重庆环彬房地产开发有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	奉节县永安街道白帝路10A号楼
不动产单元号	500236 016000 GB00613 F0020
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 44835.19 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 4372.95 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2051年07月31日 止
权利其他状况	权利人证件号码: 91500236671041946D 业务编号: 201908150340025



附 记



宗地图





4号10A-106号  
6层

编号: 2019-176

# 不动产(土地房屋)测量报告

项目名称: 环彬·白帝天下四期10A号楼  
不动产单元代码: 500236016000GB00613  
宗地编号: FJ0020010064000  
宗地位置: 奉节县永安街道白帝路  
委托单位: 重庆环彬房地产开发有限责任公司  
测量单位: 奉节县规划信息服务中心

2019年8月1日



重庆环彬房地产开发有限责任公司

环彬·白帝天下四期 10A 号楼

不动产（土地房屋）测量报告

审 定: 江 勇

复 核: 陈 华 军

初 审: 陈 蔚

校 核: 张 华

测 量: 王 杰

奉节县规划信息服务中心

2019年 8月 5日





## 目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其他要素测量
- 六、图件编制
- 七、房屋面积测算
- 八、质量评价
- 九、成果附件

## 一、概述

### 1. 任务来源

重庆环彬房地产开发有限责任公司于2019年7月25日委托奉节县规划信息中心对环彬·白帝天下四期10A号楼项目进行不动产测量，为办理不动产属登记提供基础资料。该项目业务编号：2019-176。

### 2. 不动产简况

#### (1) 位置情况

该项目位于奉节县永安街道白帝路，东至滨江新城，南至白帝天下一期，西至白帝天下三期，北至诗城西路。

#### (2) 资料情况

①委托方提供的竣工平面图。

②委托方提供的建设工程规划许可证（建字第500236201600064号）。

③委托方提供的房地产权证（301房地证2015字第04466号）。

#### (3) 权属情况

对环彬·白帝天下四期10A号楼门牌号、竣工图等进行确认，将确认后的权属界线转绘到比例尺为1:500的工作底图上。

### 3. 测量内容

(1) 不动产权籍要素测量：宗地权属界址点测量；

(2) 其它要素测量：无；

(3) 面积计算：宗地面积计算。

(4) 根据委托方提供竣工图纸（确认房屋用途、功能）对该房屋的形状、尺寸进行实地测量，绘制房屋分层并计算该幢房屋各户型套内、分摊、建筑等



面积。

#### 4. 测量工具

(1) 天宝 Trimble R5 GNSS 接收机 1 台；

(2) 手持测距仪 1 台；

(3) 电脑 1 台。

## 二、测量技术依据

1. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)

2. 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》(GB/T 20257.1-2007)

3. 《地籍调查规程》(TD/T 1001-2012)

4. 《城市测量规范》(CJJ/T8-2011)

5. 《全球定位系统实时动态测量 (RTK) 技术规范》(CH/T 2009-2010)

6. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1 —2000)

7. 《不动产登记暂行条例》(国令第 656 号)

8. 不动产登记暂行条例实施细则 (国土资源部令 63 号)

9. 《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74 号)

10. 《重庆市房屋面积测算实施细则》(渝国土房管发[2007]648 号)

11. 《重庆市国土房管局关于房屋面积测算有关问题的通知》(渝国土房管

发[2010]92号)

### 三、控制测量

#### 1. 控制点坐标来源、坐标系统和高程系统

(1) 控制点坐标来源：利用原重庆市国土资源 GNSS 网络信息系统获取的控制成果。

(2) 坐标系统：80 国家大地坐标系。

(3) 高程系统：1985 国家高程基准。

#### 2. 控制检查

无

#### 3. 控制测量

无

### 四、界址测量

#### 1. 界址检查

无

#### 2. 界址放样

无

#### 3. 界址测量

项目宗地界址利用初始地籍宗地红线界址成果。



## 五、其他要素测量

### 1. 地物测量

无

### 2. 地貌测量

无

### 3. 其他测量

无

## 六、图件编制

### 1. 宗地图编制

(1) 编制方法：以地籍图为基础，利用 CASS7.1 软件编制宗地图。

(2) 编制程序：

① 将核实后的界址点、地形要素导入 AutoCAD 软件。

② 将界址点按顺序一一相连，绘制权属界线，封闭宗地。

③ 标注不动产单元代码、权利人、宗地面积、宗地坐落、界址点号等。

④ 宗地图整饰，生成宗地图。

### 2. 宗海图编制

无

### 3. 房产分层图编制

房产分层图编制根据委托方提供的竣工图纸（确定房屋用途、功能）对该房屋的形状、尺寸进行实地测量，采用由原重庆市国土资源和房屋勘测规划院开发的数字化房产综合处理系统软件进行计算和绘图，面积计算结果取位至0.01平方米，分摊系数保留至小数点后四位。使用的长度单位为米，面积单位为平方米。图中所标注的尺寸为墙中线尺寸。本幢房屋外墙厚度：0.2米。

## 七、房屋面积测算

### 1. 项目名称及幢号

- (1) 规划批准项目名称：环彬白帝天下四期 17#、10A 号楼
- (2) 对外销售项目名称：环彬白帝天下四期 10A 号楼
- (3) 房屋所在楼盘（组团）名称：环彬白帝天下四期
- (4) 规划批准的幢号名称：环彬白帝天下四期 10A 号楼
- (5) 公安机关编制的幢号名称：∟

### 2. 房屋面积概况

本幢房屋共6层（第1-4层为商服用房，第5-6层为库房），钢筋混凝土结构，总建筑面积为4372.95平方米（建设工程规划许可证项目名称为环彬白帝天下四期17#、10A号楼，总建筑面积4520.72平方米）。

共用分摊部位：外墙1/2、梯间、水井、电井、油烟井、有柱走廊。

### 3. 特殊说明

- (1) 委托人已经向本单位提供真实、完整、充分的测绘资料，并对测绘资料的真实性、合法性负责。若委托人提供的资料与实际不符而造成的结果偏差或错误，本单位对此不承担责任。



(2) 本次实测较预售相比:

- ①第1层01号房设计变更为01、01A、01B、01C号房。
- ②第2-4层07、11号房墙体发生变化,总建筑面积变小。
- ③第5层库房内油烟井不计算面积,总建筑面积变小。
- ④部分外墙发生变化。

综上本次实测总建筑面积减小47.55平方米。

## 房屋建筑面积总表

不动产单元 代码	500236016000GB00613	建筑物名 称	环彬·白帝天下四期 10A号楼		
地 址	奉节县永安街道白帝路	坐 标	X=	Y=	
委托单位	重庆环彬房地产开发有 限责任公司	用 途	商业及库房		
面 积 统 计			层 数 统 计		
基底面积	1074.71	地面以 上 层 数	6	裙楼	/
总建筑面积	4372.95			塔楼	/
其 中	地面以上	4372.95	其 中	架空层	/
	半地下室	/		转换层	/
	地下室	/		设备层	/
共用建筑面 积总 计	1030.75	避难层		/	
其 中	应分摊	1030.75		地下室层数	
	不分摊	/			
备注说明: /					



## 房屋面积分户汇总表

建筑物名称: 环彬·白帝天下四期 10A 号楼

面积单位: 平方米

编号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	同户型数
第 10A	/	第 1	01	18.99	0.0339	0.64	19.63	1
第 10A	/	第 1	01A	23.46	0.0339	0.79	24.25	1
第 10A	/	第 1	01B	39.48	0.0339	1.34	40.82	1
第 10A	/	第 1	01C	87.15	0.0339	2.95	90.10	1
第 10A	/	第 1	02	64.95	0.0339	2.20	67.15	1
第 10A	/	第 1	03	87.20	0.0339	2.95	90.15	1
第 10A	/	第 1	04	89.08	0.0339	3.02	92.10	1
第 10A	/	第 1	05	70.09	0.0339	2.37	72.46	1
第 10A	/	第 1	06	66.88	0.0339	2.26	69.14	1
第 10A	/	第 1	07	64.20	0.0339	2.17	66.37	1
第 10A	/	第 1	08	64.20	0.0339	2.17	66.37	1
第 10A	/	第 1	09	64.20	0.0339	2.17	66.37	1
第 10A	/	第 1	10	64.20	0.0339	2.17	66.37	1
第 10A	/	第 1	11	64.20	0.0339	2.17	66.37	1
第 10A	/	第 1	12	67.40	0.0339	2.28	69.68	1
第 10A	/	第 2	01	91.30	0.7806	71.27	162.57	1
第 10A	/	第 2	02	46.14	0.7806	36.02	82.16	1
第 10A	/	第 2	03	64.40	0.7806	50.27	114.67	1
第 10A	/	第 2	04	66.03	0.7806	51.55	117.58	1
第 10A	/	第 2	05	51.56	0.7806	40.25	91.81	1
第 10A	/	第 2	06	48.17	0.7806	37.60	85.77	1
第 10A	/	第 2	07	44.00	0.7806	34.35	78.35	1
第 10A	/	第 2	08	48.00	0.7806	37.47	85.47	1
第 10A	/	第 2	09	48.00	0.7806	37.47	85.47	1
第 10A	/	第 2	10	48.00	0.7806	37.47	85.47	1
第 10A	/	第 2	11	44.00	0.7806	34.35	78.35	1
第 10A	/	第 2	12	50.39	0.7806	39.34	89.73	1
第 10A	/	第 3	01	91.30	0.5892	53.80	145.10	1
第 10A	/	第 3	02	46.14	0.5892	27.19	73.33	1
第 10A	/	第 3	03	64.39	0.5892	37.94	102.33	1



第10A		第3	04	66.03	0.5892	38.91	104.94	1
第10A	/	第3	05	51.56	0.5892	30.38	81.94	1
第10A	/	第3	06	48.17	0.5892	28.38	76.55	1
第10A	/	第3	07	44.00	0.5892	25.93	69.93	1
第10A	/	第3	08	48.00	0.5892	28.28	76.28	1
第10A	/	第3	09	48.00	0.5892	28.28	76.28	1
第10A	/	第3	10	48.00	0.5892	28.28	76.28	1
第10A	/	第3	11	44.00	0.5892	25.93	69.93	1
第10A	/	第3	12	50.39	0.5892	29.69	80.08	1
第10A	/	第4	01	91.30	0.1870	17.07	108.37	1
第10A	/	第4	02	46.14	0.1870	8.63	54.77	1
第10A	/	第4	03	64.40	0.1870	12.04	76.44	1
第10A	/	第4	04	66.03	0.1870	12.35	78.38	1
第10A	/	第4	05	51.56	0.1870	9.64	61.20	1
第10A	/	第4	06	29.77	0.1870	5.57	35.34	1
第10A	/	第4	07	28.00	0.1870	5.24	33.24	1
第10A	/	第4	08	32.00	0.1870	5.98	37.98	1
第10A	/	第4	09	32.00	0.1870	5.98	37.98	1
第10A	/	第4	10	32.00	0.1870	5.98	37.98	1
第10A	/	第4	11	28.00	0.1870	5.24	33.24	1
第10A	/	第4	12	33.60	0.1870	6.28	39.88	1
第10A	/	第5	库房	354.61	0.0152	5.39	360.00	1
第10A	/	第6	库房1	45.11	0.0152	0.69	45.80	1
第10A	/	第6	库房2	172.03	0.0152	2.62	174.65	1
合计				3342.20		1030.75	4372.95	

注：上表中不包括不计入分摊的共用面积

计算者：

王杰





## 共用建筑面积分层汇总表

建筑物名称：环彬·白帝天下四期 10A 号楼

面积单位：平方米

层次	公用面积名称	面积		分摊范围	备注
		应分摊	不分摊		
第 10A 幢 第 1 层	水电井	9.71		商业	9.71*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	油烟井	3.08		商业	3.08*1
	梯间	61.25		第 2-4 层商业	61.25*1
	第 10A 幢外墙	19.14		整幢	19.14*1
	梯间	41.44		第 2-4 层商业	41.44*1
第 10A 幢 第 2 层	梯间	42.28		第 2-4 层商业	42.28*1
	第 10A 幢外墙	13.70		整幢	13.70*1
	有柱走廊	325.00		第 2 层	325.00*1
	油烟井	3.00		商业	3.00*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	梯间	12.00		第 2-4 层商业	42.00*1
第 10A 幢 第 3 层	水电井	9.71		商业	9.71*1
	水电井	9.11		商业	9.11*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	油烟井	3.00		商业	3.00*1
	有柱走廊	220.26		第 3 层	220.26*1
	第 10A 幢外墙	10.07		整幢	10.07*1
	梯间	42.00		第 2-4 层商业	42.00*1
第 10A 幢 第 4 层	梯间	40.61		第 2-4 层商业	40.61*1
	梯间	42.39		第 2-4 层商业	42.39*1
	第 10A 幢外墙	9.89		整幢	9.89*1
	油烟井	3.00		商业	3.00*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	油烟井	2.21		商业	2.21*1
	梯间	40.61		第 2-4 层商业	40.61*1
第 10A 幢 第 5 层	水电井	9.11		商业	9.11*1
	第 10A 幢外墙	5.55		整幢	5.55*1
第 10A 幢 第 6 层	第 10A 幢外墙	5.40		整幢	5.40*1
	第 10A 幢外墙	1.76		整幢	1.76*1
汇总		1030.75			



## 八、质量评价

### 1. 控制成果评价

无

### 2. 界址点（线）成果评价

无

### 3. 图件成果评价

按国家标准图式要求，形成图件成果，内容完整，图形美观，可清楚反映权属情况；图件精度符合不动产测量技术规程规范要求。

### 4. 面积成果评价

面积量算内容、量算方法符合不动产测量技术规程规范要求。

结论：本次不动产测量工作、作业方法正确，成果精度符合相关技术规程规范要求，内容完整、清楚反映该项目相关信息，可供委托方使用。

## 九、成果附件

### 1. 界址点成果表

### 2. 宗地图

### 3. 房产分层平面图

### 4. 现场照片

### 5. 测绘单位资质

## 界址点成果表

第 1 页  
共 2 页

不动产单元代码: 500236016000GB00613

权利人: 重庆环彬房地产开发有限责任公司

宗地面积(平方米): 44835.19

建筑面积(平方米): /

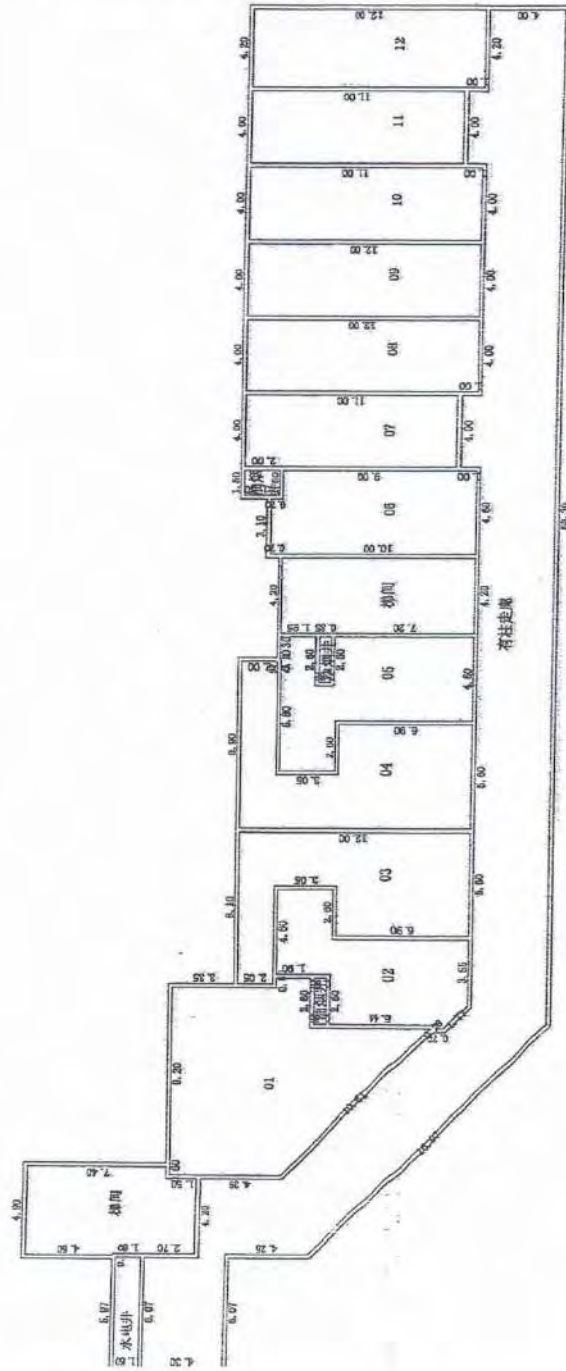
### 界址点坐标

序号	点号	坐标		边长
		x(m)	y(m)	
1	J1	3434484.283	36637954.52	5.662
2	J2	3434482.61	36637959.93	40.983
3	J3	3434470.298	36637999.02	124.541
4	J4	3434434.964	36638118.45	9.261
5	J5	3434431.655	36638127.1	8.907
6	J6	3434427.624	36638135.04	10.569
7	J7	3434421.329	36638143.53	7.694
8	J8	3434415.556	36638148.62	8.581
9	J9	3434408.164	36638152.98	7.528
10	J10	3434401.061	36638155.47	7.484
11	J11	3434393.727	36638156.96	8.704
12	J12	3434385.063	36638157.79	14.162
13	J13	3434370.902	36638157.69	36.345
14	J14	3434334.704	36638154.42	22.717
15	J15	3434312.053	36638152.7	37.461
16	J16	3434274.697	36638149.89	8.241
17	J17	3434266.457	36638149.75	7.369
18	J18	3434259.141	36638150.62	7.75
19	J19	3434251.552	36638152.2	8.954
20	J20	3434243.293	36638155.65	43.961
21	J21	3434208.4	36638128.91	47.729
22	J22	3431170.079	36638100.46	10.261
23	J23	3434161.901	36638094.26	1.977
24	J24	3434163.622	36638095.24	2.1
25	J25	3434165.631	36638095.85	2.03
26	J26	3434167.653	36638096.02	2.011
27	J27	3434169.643	36638095.73	1.956
28	J28	3434171.465	36638095.02	2.021
29	J29	3434173.173	36638093.94	2.125
30	J30	3434174.611	36638092.38	77.26
31	J31	3434220.606	36638030.3	4.147
32	J32	3434223.262	36638027.11	3.612
33	J33	3434225.85	36638024.59	6.614
34	J34	3434231.21	36638020.72	5.868
35	J35	3434236.403	36638017.99	5.989
36	J36	3434242.144	36638016.28	





# 房屋建筑面积分层平面图



宗地号	/
栋号或名称	第10A幢
层次及名称	第2层
本栋 总层数	地上 6 地下(含半地下室) 0
建筑面积 类别	预售面积 竣工面积
建筑面积	1090.17

备注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积。

测绘单位 奉节县规划信息服务中心

测绘日期

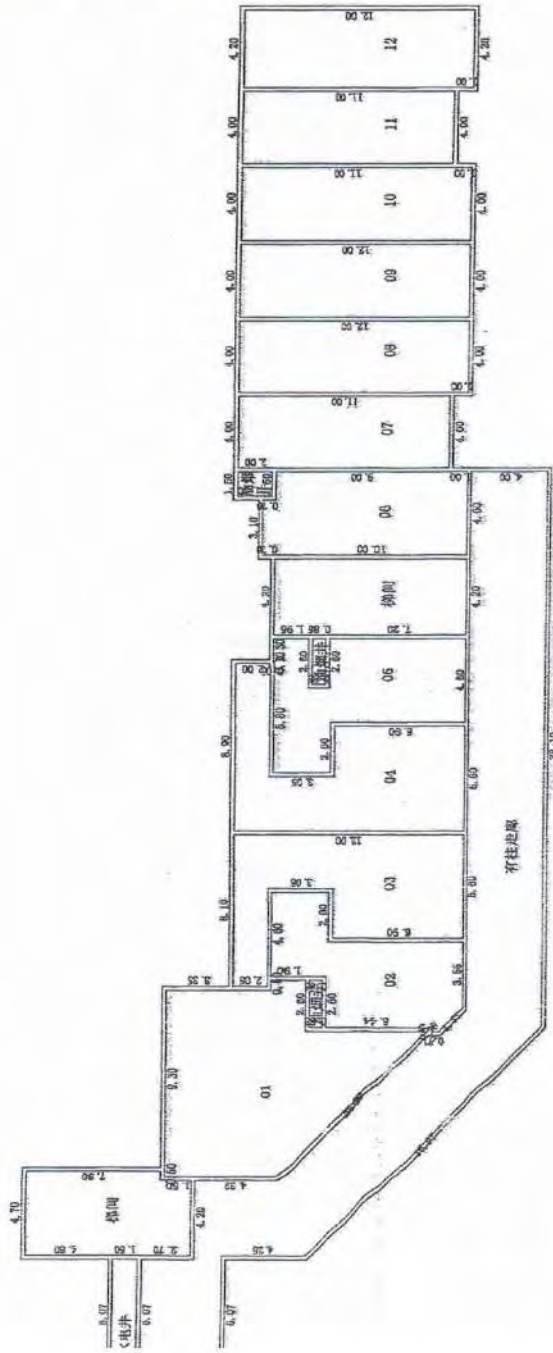


# 房屋建筑面积分层平面图

宗地号	/	
栋号或名称	第10A幢	
层次及名称	第3层	
本栋	地上	6
总层数	地下(含半地下室) 0	
建筑面积类别	预售面积	
	竣工面积	√
建筑面积	979.45	

备注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积。

测绘单位 奉节县规划信息中心



# 房屋建筑面积分层平面图

宗地号	/		
栋号或名称	第10A幢		
层次及名称	第4层		
本栋 总层数	地上	6	
	地下(含半地下室)	0	
建筑面积 类别	预售面积		
	竣工面积	√	
建筑面积	644.22		

备注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积。



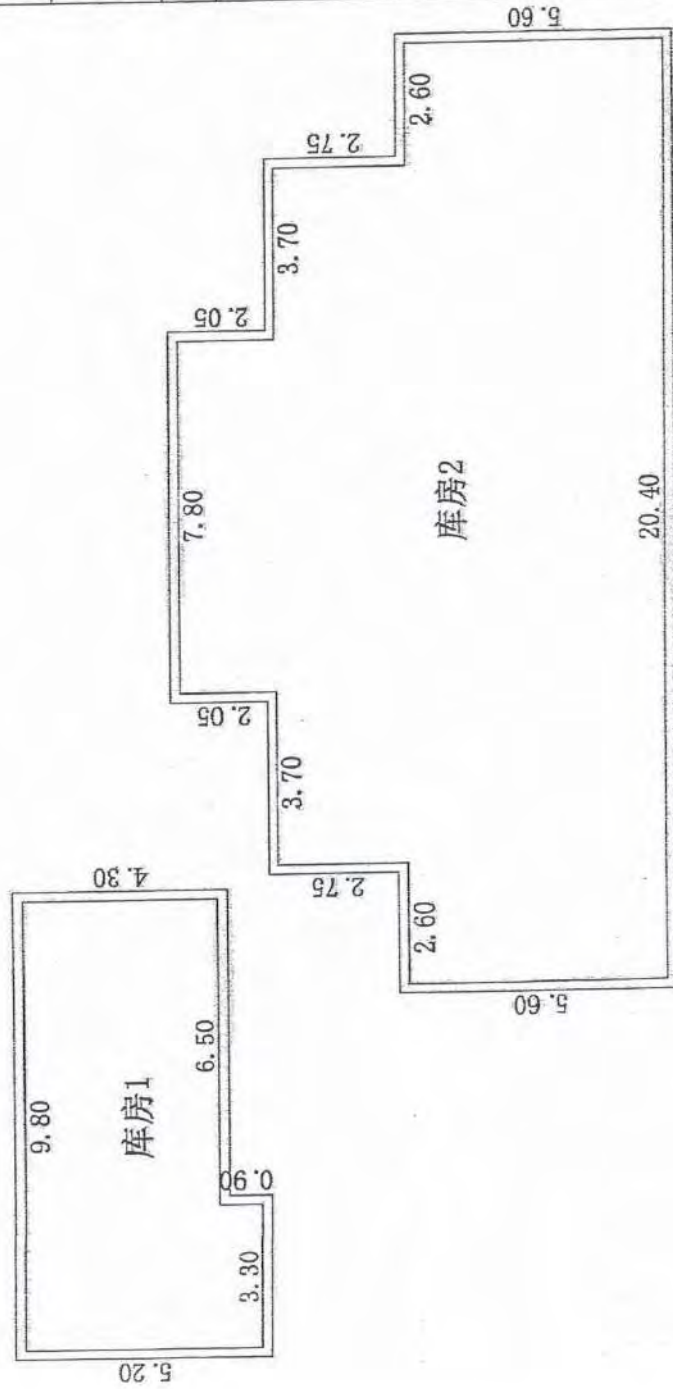
测绘单位 奉节县规划信息中心

渝10A100 0000 0000





# 房屋建筑面积分层平面图



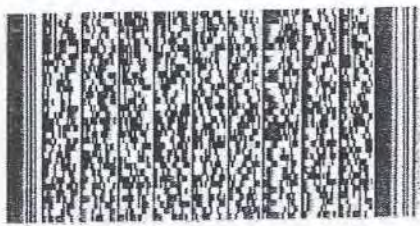
宗地号	/	
栋号或名称	第10A幢	
层次及名称	第6层	
本栋	地上	6
总层数	地下(含半地下室) 0	
建筑面积类别	预售面积	
	竣工面积	√
建筑面积	224.30	
备注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积。		
测绘单位	奉节县规划信息中心	











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

登记机构 (章)

2019年08月05日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50004836369

渝 ( 2019 ) 奉节县 不动产权第 000804586 号

权利人	重庆环彬房地产开发有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	奉节县永安街道白帝路8B号楼
不动产单元号	500236 016000 GB00553 F0008
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 32251.52 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 3681.78 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月07日 止
权利其他状况	权利人代码: 91500236671041946D 业务编号: 201907290340102



附 记







HB-19-8

编号：2019-179

8B栋

## 不动产（土地房屋）测量报告

项目名称：环彬·白帝天下三期 8B 号楼

不动产单元代码：500236016000GB00553

宗地编号：FJ0020010063000

宗地位置：奉节县永安街道白帝路

委托单位：重庆环彬房地产开发有限责任公司

测量单位：奉节县规划信息服务中心

2019年7月5日



重庆环彬房地产开发有限责任公司

环彬·白帝天下三期 8B 号楼

不动产（土地房屋）测量报告

审 定： 张勇

复 核： 张勇

初 审： 陈高

校 核： 杨庆

测 量： 张勇

奉节县规划信息中心

2018年7月5日





## 目 录

- 一、概述
- 二、测量技术依据
- 三、控制测量
- 四、界址测量
- 五、其他要素测量
- 六、图件编制
- 七、房屋面积测算
- 八、质量评价
- 九、成果附件

面积。

#### 4. 测量工具

- (1) 天宝 Trimble R5 GNSS 接收机 1 台；
- (2) 手持测距仪 1 台；
- (3) 电脑 1 台。

## 二、测量技术依据

1. 《土地利用现状分类》(GB T 21010-2007)
2. 《国家基本比例尺地图图式第 1 部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》(GB T 20257.1-2007)
3. 《地籍调查规程》(TD T 1001-2012)
4. 《城市测量规范》(CJJ 78 2011)
5. 《全球定位系统实时动态测量 (RTK) 技术规范》(CH T 2009 2010)
6. 《房产测量规范》(GB T 17986.1 —2000)
7. 《不动产登记暂行条例》(国令第 656 号)
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号)
9. 《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》(建住房[2002]74 号)
10. 《重庆市房屋面积测算实施细则》(渝国土房管发[2007]613 号)
11. 《重庆市国土房管局关于房屋面积测算有关问题的通知》(渝国土房管



## 五、其他要素测量

### 1. 地物测量

无

### 2. 地貌测量

无

### 3. 其他测量

无

## 六、图件编制

### 1. 宗地图编制

(1) 编制方法：以地籍图为基础，利用CASS7.1软件编制宗地图。

(2) 编制程序：

① 将核实后的界址点、地形要素导入AutoCAD软件。

② 将界址点按顺序一一相连，绘制权属界线，封闭宗地。

③ 标注不动产单元代码、权利人、宗地面积、宗地坐落、界址点号等。

④ 宗地图整饰，生成宗地图。

### 2. 宗海图编制

无

### 3. 房产分层图编制

2、本次实测较预售相比：

(1)第1层8 1 033 号房设计变更为8 1 033、8 1 031、8 1 035、8 1 036 号房。

(2) 第1-4层梯间发生变化。面积减小

(3) 第1-4层水电井发生变化。面积增大

(4) 第3层有柱走廊发生变化。面积减小

(5) 外墙面积减小。

综上本次实测总建筑面积减小 57.72 平方米。





# 房屋面积分户汇总表

建筑物名称: 环彬·白帝天下三期8#号楼

面积单位: 平方米

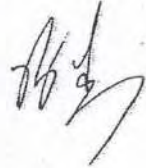
幢号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊面积	分摊面积	总建筑面积	使用面积
第8B		第1	8-1-025	79.84	0.0382	2.70	73.51	1
第8B		第1	8-1-026	67.62	0.0382	2.58	70.20	1
第8B		第1	8-1-027	98.84	0.0382	3.77	92.58	1
第8B		第1	8-1-028	52.67	0.0382	2.04	51.68	1
第8B		第1	8-1-029	69.17	0.0382	2.64	71.81	1
第8B		第1	8-1-030	89.32	0.0382	3.14	92.73	1
第8B		第1	8-1-031	89.32	0.0382	3.14	92.73	1
第8B		第1	8-1-032	68.54	0.0382	2.64	71.42	1
第8B		第1	8-1-033	15.94	0.0382	0.61	16.52	1
第8B		第1	8-1-034	83.74	0.0382	2.14	86.45	1
第8B		第1	8-1-035	32.59	0.0382	1.59	30.69	1
第8B		第1	8-1-036	26.21	0.0382	1.00	27.21	1
第8B		第2	8-2-023	48.34	0.9279	15.32	91.66	1
第8B		第2	8-2-024	50.82	0.9279	17.10	97.88	1
第8B		第2	8-2-025	15.50	0.9279	68.24	111.88	1
第8B		第2	8-2-026	31.70	0.9279	29.46	61.21	1
第8B		第2	8-2-027	50.74	0.9279	17.11	97.88	1
第8B		第2	8-2-028	66.92	0.9279	17.10	129.02	1
第8B		第2	8-2-029	66.92	0.9279	17.10	129.02	1
第8B		第2	8-2-030	49.78	0.9279	16.39	95.45	1
第8B		第2	8-2-031	69.99	0.9279	17.95	131.91	1
第8B		第3	8-3-01	19.25	0.8417	14.48	90.76	1
第8B		第3	8-3-02	14.27	0.8417	13.43	91.57	1
第8B		第3	8-3-03	14.47	0.8417	12.42	106.77	1
第8B		第3	8-3-04	34.73	0.8417	26.72	58.47	1
第8B		第3	8-3-05	50.84	0.8417	12.84	93.72	1
第8B		第3	8-3-06	67.20	0.8417	36.56	123.76	1
第8B		第3	8-3-07	67.20	0.8417	36.56	123.76	1
第8B		第3	8-3-08	49.94	0.8417	12.04	91.96	1
第8B		第3	8-3-09	59.64	0.8417	39.45	130.09	1



第8B	第1	8-1-01	251.00	0.2126	53.34	311.94	1
第8B	第1	8-1-02	50.84	0.2126	10.81	63.73	1
第8B	第1	8-1-03	67.20	0.2126	14.30	83.50	1
第8B	第1	8-1-04	67.20	0.2126	14.30	83.50	1
第8B	第1	8-1-05	19.94	0.2126	4.24	24.05	1
第8B	第1	8-1-06	70.51	0.2126	14.99	85.50	1
第8B	第5	库房	711.48	0.0784	55.80	767.28	1
第8B	第6	金房	209.90	0.0185	3.88	213.78	1
合计			2658.07		1023.74	3681.78	

注：上表中不包括不计入分摊的共用面积

计算者：



# 房屋建筑面积分层平面图

宗地号			
栋号及名称	第8B幢		
层数及名称	第1层		
本层 总户数	地	6	
	地下(含地下室)	0	
建筑四至 范围	东面		
	西面		
建筑面积	888.27		

备注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积

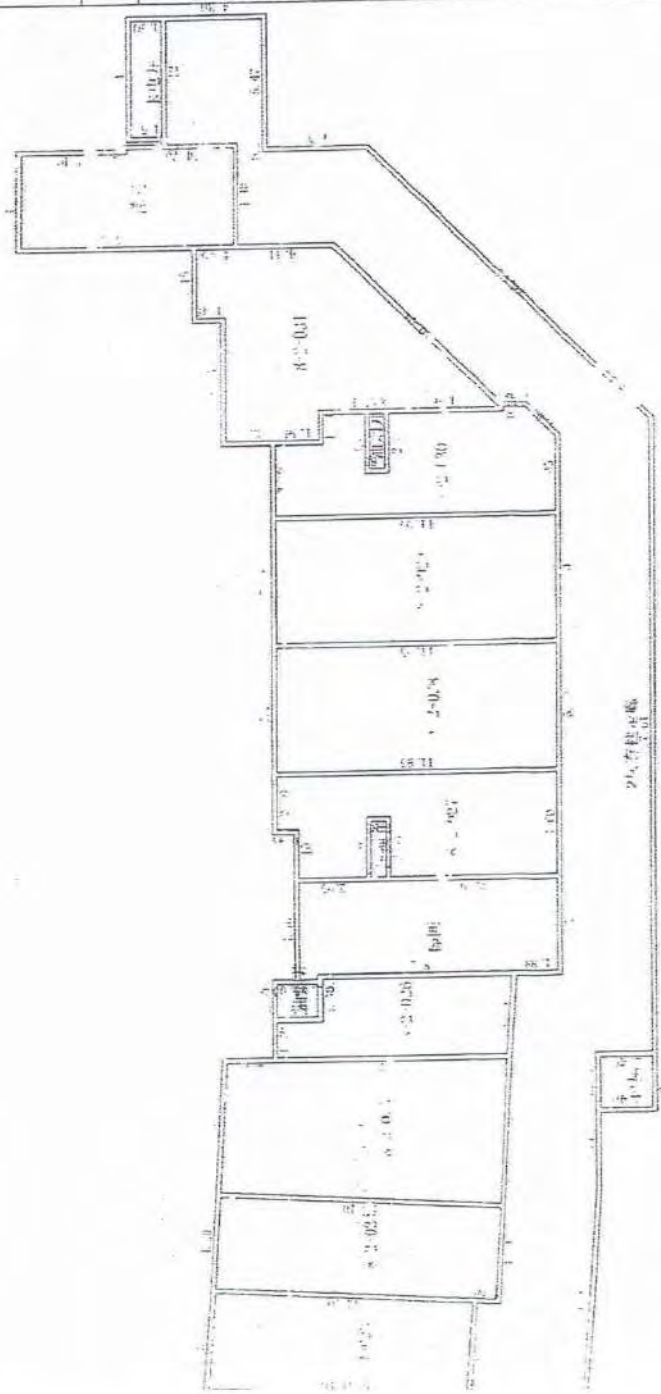
测绘单位

东台县规划信息中心



# 房屋建筑面积分层平面图

宗地号			
栋号或名称	第8幢		
层名称	第2层		
本栋 总层数	地上	6	
	地下(含半地下室)	0	
建筑面积 类别	预售面积		
	竣工面积		√
建筑面积	911.33		
<p>备注：此表的分层建筑面积为按房屋外墙外围水平投影面积计算，没有划分及分摊公用面积。</p>			
测绘单位	平阳县规划信息服务中心		
测绘日期	2019-07-05		









# 宗地图

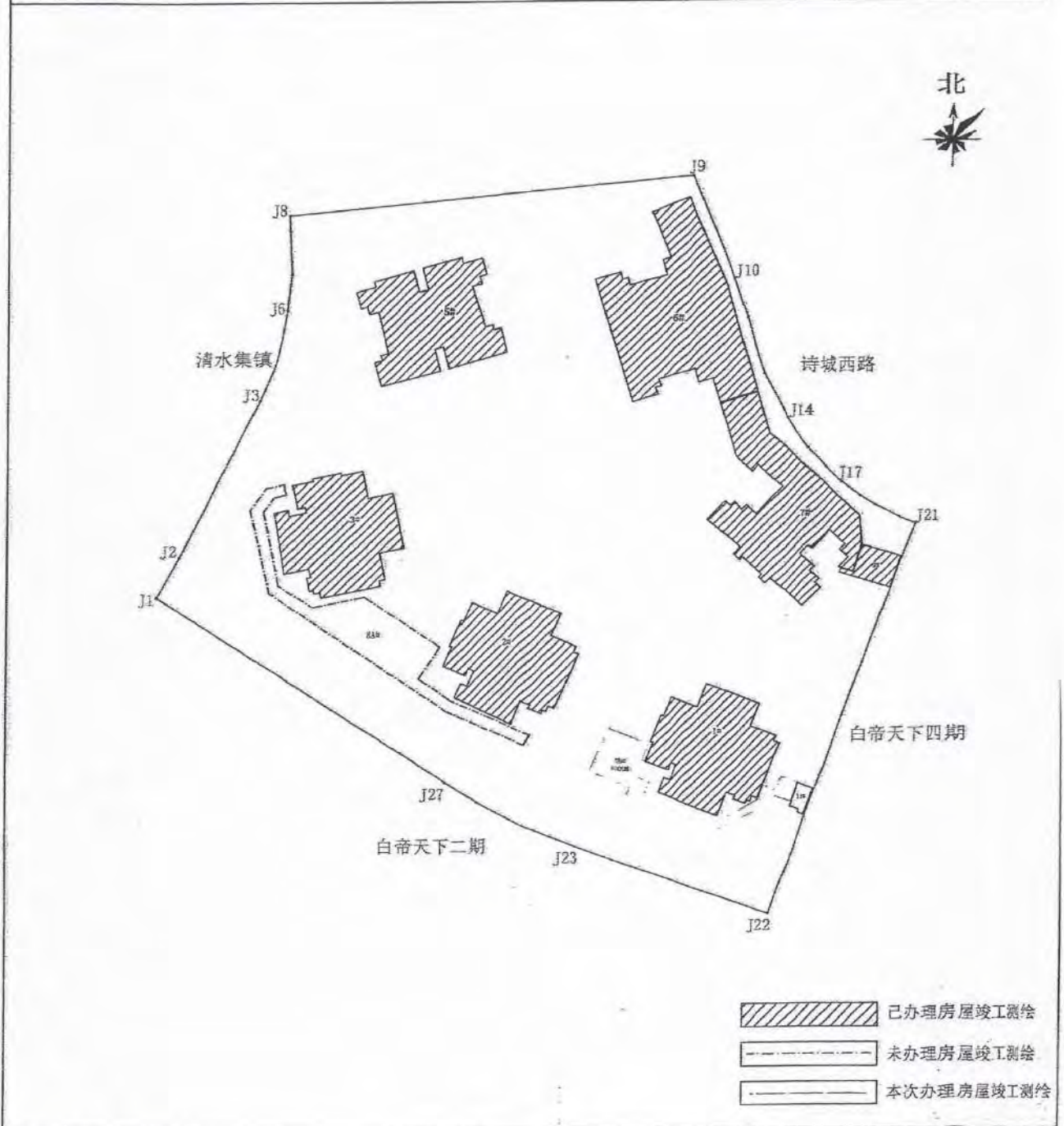
单位:  $m \cdot m^2$

不动产单元代码: 500236016000GB00553

权利人: 重庆环彬房地产开发有限责任公司

宗地位置: 奉节县永安街道白帝路

宗地面积: 32251.52



奉节县规划信息服务中心

制图者: 冯杰

比例: 1: 1700

审定者: 唐勇

制图日期: 2019.7.5

不动产测绘单位: 奉节县规划信息服务中心







2022-9-21

2022-9-21

2022-9-21

# 重庆市奉节县人民法院 执行裁定书

(2020)渝 0236 执异 43 号

异议人（保全申请人）：奉节县聚友建筑工程有限公司，住所地重庆市奉节县永安街道夔州路304号1幢8层A-4，统一社会信用代码915002365922534810。

法定代表人：陈兰山，董事长。

委托诉讼代理人：陈之明，重庆丽达律师事务所律师。

被申请人：重庆环彬房地产开发有限责任公司，住所地重庆市奉节县永安街道夔州路304号1幢16层B-1号，统一社会信用代码91500236671041946D。

法定代表人：姚中环，董事长兼总经理。

委托诉讼代理人：杨川，重庆环法律师事务所律师。

本院在诉前财产保全奉节县聚友建筑工程有限公司与重庆环彬房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷一案中，异议人奉节县聚友建筑工程有限公司对我院解除重庆环彬房地产开发有限责任公司所有的位于重庆市奉节县永安街道诗城西路333号附1号-6号、附8号-18号的17个商铺、位于重庆市奉节县永安街道白帝路666号附4号10A栋的5个商铺（白帝天下4期一层：1-01A、1-01B、1-01C、1-06、1-07）、位于重庆市奉节县永安街道白帝路8B栋的6个商铺（白帝天下三期一层：1-8-1-036、1-8-1-035、1-8-1-034、1-8-1-033、1-8-1-032、1-8-1-027）





院作出的(2020)渝0236执保271号、(2020)渝0236执保271号之一执行裁定书应予撤销。对于异议人奉节县聚友建筑工程有限公司要求撤销(2020)渝0236民初2700号民事裁定书的异议申请,因不属于本案异议审查的范围,对此项异议申请应予驳回。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零八条、第二百二十五条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百六十七条、《最高人民法院关于人民法院办理执行异议和复议案件若干问题的规定》第十七条第(三)项规定,裁定如下:

一、撤销奉节县人民法院作出的(2020)渝0236执保271号、(2020)渝0236执保271号之一执行裁定书;

二、查封重庆环彬房地产开发有限责任公司所有的位于重庆市奉节县永安街道诗城西路333号附1号-6号、附8号-18号的17个商铺、位于重庆市奉节县永安街道白帝路666号附4号10A栋的5个商铺(白帝天下4期一层:1-01A、1-01B、1-01C、1-06、1-07)、位于重庆市奉节县永安街道白帝路8B栋的6个商铺(白帝天下三期一层:1-8-1-036、1-8-1-035、1-8-1-034、1-8-1-033、1-8-1-032、1-8-1-027);

三、解除对重庆环彬房地产开发有限责任公司所有的位于重庆市奉节县永安街道诗城西路666号附2号8、9幢裙楼中的(房号分别为8-1-7、8-1-8、8-1-9、8-1-11、8-1-12、8-1-13、8-1-15、8-1-16、8-2-7、8-2-8、8-2-10、8-2-11、8-2-12、8-2-13、8-2-15)15处房产、位于重庆市奉节县永安街道诗城西路666号附2号3、4幢中的(房号分别为1-4、1-5、1-6、1-7、1-8、1-9、1-10、1-11、1-12、1-14、1-15、1-16、1-17)13处房产的查封;

四、驳回异议人奉节县聚友建筑工程有限公司申请撤销





207

(2020)渝0236民初2700号民事裁定书的异议申请。

如不服本判决，可以自本裁定书送达之日起十日内，向重庆市第二中级人民法院申请复议。

审 判 长 程政清  
审 判 员 余文安  
审 判 员 洪 彬



二〇二〇年九月三十日

本件与原本核对无异

法官助理 龙 宇  
书 记 员 陈 阳









中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司  
法定代表人：刘军  
(执行事务合伙人)  
住所：重庆市九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号  
统一社会信用代码：91500107671010891R  
备案等级：一级  
证书编号：渝房评备字(2022)1-006号  
有效期限：2022年7月11日至2025年7月10日





# 秦连善——注册房地产估价师资格证书

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>	
	<p>姓名 / Full name: 秦连善</p> <p>性别 / Sex: 男</p> <p>身份证件号码 / ID No.: 452322197309151512</p> <p>注册号 / Registration No.: 5020070005</p> <p>执业机构 / Employer: 重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry: 2023-03-12</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature:</p>



# 谭婷——注册房地产估价师资格证书

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>	
	<p>姓名 / Full name: 谭婷</p> <p>性别 / Sex: 女</p> <p>身份证件号码 / ID No.: 500230198508140287</p> <p>注册号 / Registration No.: 5020200041</p> <p>执业机构 / Employer: 重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry: 2023-06-07</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature:</p>





估价对象现场照片

	
<p>周边状况</p>	<p>大楼外观</p>
	
<p>估价对象 1 入户大门</p>	<p>估价对象 1 室内状况</p>
	
<p>估价对象 2 入户大门</p>	<p>估价对象 2 室内状况</p>
	
<p>估价对象 3、4 入户门</p>	<p>估价对象 3、4 室内状况</p>





估价对象 5 入户门



估价对象 5 室内状况



估价对象 6 入户门



估价对象 6 室内状况



估价对象 7 入户门



估价对象 7 室内状况

估价对象 1-7 所在位置示意图



重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

此图仅供说明委估房地产所在位置

备注