

# 报 告 书

---



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



扫描全能王 创建



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（重庆）华康（2022）（估）字第 473 号

估价项目名称：重庆市北部新区星光大道 99 号 40 幢 1-1 等 5 项房  
地产市场价值司法估价项目

估价委托人：奉节县人民法院

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪立（注册号 5020040150）

陈刚（注册号：5020090010）

估价出具日期：2022 年 7 月 18 日





## 致估价委托人函

奉节县人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料，于 2022 年 6 月 23 日至 2022 年 7 月 18 日对位于重庆市北部新区星光大道 99 号 40 幢 1-1 等 5 项房地产市场价格进行了司法估价。

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

### 一、估价对象

根据（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料记载：本次估价对象为位于重庆市北部新区星光大道 99 号 40 幢 1-1 等 5 项房地产，房屋用途涉及成套住宅、停车用房，土地用途涉及城镇住宅用地、其他商服用地，房屋结构均为钢筋混凝土结构。房屋建筑面积共计 554.87 平方米。

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





或权益。

其评估明细具体如下：

估价对象	权属证号	权利人	记载坐落	房屋部分					土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
1	渝(2019)两江新区不动产权第001325329号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	负1、1、2、3	409.27	396.26	城镇住宅用地	出让	2063年5月31日
2	108房地证2015字第23737号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
3	108房地证2015字第23744号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
4	108房地证2015字第23749号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
5	108房地证2015字第23753号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
合计							554.87	451.26	-	-	-

## 二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点

(2022)渝0236执恢470号《奉节县人民法院评估委托书》未明确价值时点，根据《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号载明，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。2022年6月23日





本公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点设定为 2022 年 6 月 23 日。

#### 四、价值类型

根据估价目的，本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 五、估价方法

本次估价采用市场法测算估价对象的市场价值。

#### 六、估价结果

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

估价对象市场总价值：706.97 万元；

人民币大写：柒佰零陆万玖仟柒佰元整。

明细如下：

估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价(万元)
1	渝(2019)两江新区不动产权第001325329号	蔡国号	重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层 负1、 1、2、3	409.27	16020 (元/ m <sup>2</sup> )	655.65
2	108房地证2015字第23737号	蔡国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万 元/个)	12.83





估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价(万元)
3	108房地证2015字第23744号	蔡国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
4	108房地证2015字第23749号	蔡国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
5	108房地证2015字第23753号	蔡国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
合计							554.87	/	706.97

## 七、特别提示

1、估价委托人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况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。

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

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





关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价人员在估价对象所在小区物管处调查得知，估价对象1截止价值时点尚欠物业管理费 30695.19 元（包含公摊费用）。经与物业客户中心工作人员调查核实，估价对象 2 至 5 无物管费。水电费等由权利人自缴，估价人员未能查询到其是否有欠缴情况。物管费欠费金额最终以人民法院查明确认为准，水电费等欠缴情况不详。

7、估价对象 1 至 5 为融创·凡尔赛花园的联排别墅及配套车位，经调查市场上交易一般均为整体出售，提请报告使用人注意。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇二二年七月十八日





## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产司法估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	18
六、价值类型 .....	19
七、估价原则 .....	19
八、估价依据 .....	20
九、估价方法 .....	22
十、估价结果 .....	24
十一、注册房地产估价师 .....	25
十二、实地查勘期 .....	25
十三、估价作业期 .....	25
附 件 .....	26
一、(2022)渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院司法评估委托 书》复印件 .....	26
二、估价对象权属证明复印件 .....	26
三、估价对象现状照片 .....	26
四、估价对象位置图 .....	26
五、房地产估价机构营业执照、备案证书复印件 .....	26
六、注册房地产估价师资格证书复印件 .....	26







## 估价师声明

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、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、及估价利害关系人没有偏见。

4、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》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。





## 估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额。

根据估价委托人提供的（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价。

### 一、估价假设

#### （一）本次估价的一般假设

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

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价委托人提供的（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。





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

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

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的相关资料复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋地址、面积、权属、权证号、用途等数据均来源于估价委托人提供的（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料记载为准。

7、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

8、估价人员在估价对象所在小区物管处调查得知，估价对象 1 截止价值时点尚欠物业管理费 30695.19 元（包含公摊费用），但估价委托人未明确除物管费以外的存在欠费税金及相关费用，现假设不存在除物管费以外的欠缴税金及相关费用。

## （二）本次估价的未定事项假设

估价委托人提供的相关权属资料复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，估价对象 1 至 5 房屋建成年份约为 2014 年，





本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### （三）本次估价的背离事实假设

根据两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》，估价对象1至5均设定抵押，均已被查封。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封等因素对其价值的影响。

### （四）本次估价的不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故无不相一致假设。

### （五）本次估价的依据不足假设

估价人员要求估价委托人提供估价对象产权证原件，估价委托人未提供估价对象产权证原件，我公司估价人员未能对权属资料原件进行查验，故本次估价对象地址、面积、权属、权证号、用途等数据均来源于估价委托人提供的（2022）渝0236执恢470号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料，假设估价委托人提供的相关权属资料合法、真实、准确、完整。

## 二、本估价报告使用限制条件

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

2、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产





估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

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

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

### 三、需特别说明的事项

#### （一）评估范围

根据（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件记载评估范围为：重庆市北部新区星光大道 99 号 40 幢 1-1 房屋、重庆市北部新区星光大道 99 号附 2 号负 1-009、1-010、1-011、1-012 车位。本次估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权及室内不可移动装饰装修价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）有关实地查勘的说明

1、本公司估价人员于 2022 年 6 月 23 日与承办法官、申请执行人委派人员共同对估价对象 1 至 5 进行了实地查勘，及与物业中心工作人员调查核实，标的物 2 至 5 系标的物 1 联排别墅的配套停车用房。实地查勘标的物 1 位于重庆市北部新区星光大道 99 号 40-1，与委托书记载房屋（重庆市北部新区星光大道 99 号 40 幢 1-1）、两江新区不动产登记中心出具





的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》复印件记载房屋（重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1）为同一套房屋。

标的物2位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009、标的物3位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010、标的物4位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011、标的物5位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012，标的物2至5地址与委托书记载地址一致。

本案承办法官及申请执行人委派人员已在现场查勘表上签字确认。

### （三）有关估价对象房屋权属状况的说明

根据《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料：估价对象1至5权利人均为黎国号。

经调查，截止价值时点，估价对象1至5均已设定抵押，存在查封。

### （四）有关土地使用权的说明

1、根据《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料，估价对象1至5土地使用权类型均为出让，估价对象1土地证载用途为城镇住宅用地，估价对象2至5土地证载用途为其他商服用地。

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

### （五）有关估价结果的说明

1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。





2、本估价报告的估价结果为房地产现状利用下的市场价值。

3、本估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值。

4、本估价结果为估价对象于2022年6月23日的房地产市场价值，含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。

5、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证，提请报告使用人注意。

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

7、本估价结果未考虑估价对象或存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

8、本估价结果未考虑估价对象或存在的房产税等相关税费。

9、估价人员在估价对象所在小区物管处调查得知，估价对象1截止价值时点尚欠物业管理费30695.19元（包含公摊费用）。经与物业客户中心工作人员调查核实，估价对象2至5无物管费。水电费等由权利人自缴，估价人员未能查询到其是否有欠缴情况。物管费欠费金额最终以人民法院查明确认为准，水电费等欠缴情况不详。结合本次估价目的，故本次估价结果未扣除所欠物管费等相关费用，提请报告使用人注意。

#### （六）其他特殊说明事项

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





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

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

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

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

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

7、估价委托人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

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

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

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

11、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价







结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

12、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

13、估价人员在估价对象所在小区物管处调查得知，估价对象1截止价值时点尚欠物业管理费30695.19元（包含公摊费用）。经与物业客户中心工作人员调查核实，估价对象2至5无物管费。水电费等由权利人自缴，估价人员未能查询到其是否有欠缴情况。物管费欠费金额最终以人民法院查明确认为准，水电费等欠缴情况不详。结合本次估价目的，故本次估价结果未扣除所欠物管费等相关费用，提请报告使用人注意。

14、估价对象1至5为融创·凡尔赛花园的联排别墅及配套车位，经调查市场上交易一般均为整体出售，提请报告使用人注意。

#### 特别提示：

1、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。





## 房地产估价结果报告

(重庆)华康(2022)(估)字第473号

### 一、估价委托人

- 1、单位名称：奉节县人民法院
- 2、督办人：王彬
- 3、联系电话：023-81760823

### 二、房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

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

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-006号

审批发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会





### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

根据(2022)渝0236执恢470号《奉节县人民法院评估委托书》原件、《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料记载:本次估价对象为位于重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1等5项房地产,房屋用途涉及成套住宅、停车用房,土地用途涉及城镇住宅用地、其他商服用地,房屋结构均为钢筋混凝土结构。房屋建筑面积共计554.87平方米。

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

估价对象	权属证号	权利人	记载坐落	房屋部分					土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
1	渝(2019)两江新区不动产权第001325329号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	负1、1、2、3	409.27	396.26	城镇住宅用地	出让	2063年5月31日
2	108房地证2015字第23737号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
3	108房地证2015字第23744号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
4	108房地证2015字第23749号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日





估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋部分					土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
5	108房地证2015字第23753号	第00号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	13.75	其他商服用地	出让	2053年5月31日
合计							554.87	451.26	-	-	-

## (二) 估价对象基本状况

估价对象2至5为估价对象1的配套停车用房

### 估价对象1

#### 1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象1位于重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1，物业类型为联排别墅（估价对象为端户），物业名称为“融创·凡尔赛花园”。估价对象所在建筑物约建成于2014年，房屋结构为钢筋混凝土结构，估价对象所在建筑物共4层，外墙面刷涂料，未配备电梯，房屋保养状况较好。

#### 2、估价对象现状

①物业名称：融创·凡尔赛花园。

②坐落：估价对象1位于重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1。

③建筑面积：证载建筑面积为409.27平方米，套内建筑面积396.26平方米。

④建成年份：约建成于2014年。

⑤用途：估价对象1房屋证载用途为成套住宅。

⑥总层数：估价对象1所在建筑物共4层，估价对象1证载楼层为名义层负1、1、2、3层。





⑦房屋结构：钢筋混凝土结构。

⑧空高：负1层局部层高约3.3米、局部层高约5.5米；第1层层高约3米，局部挑高约7米；第2层层高约3.1米；第3层层高约3米。

⑨平面布置：户型为四室三厅一厨三卫两露台一花园。其中：负1层为多功能厅，第1层为两厅一厨一卫带花园（花园面积约200平方米），第2层为两室一卫，第3层为两室一卫两露台，室内布局较合理。现空置中。负1层可通达估价对象2至5停车用房。

⑩外观：外观良好，详见《估价对象现状照片》。

⑪室内装饰装修：估价对象入户为防盗门，室内铝合金窗，室内地面为水泥地面，墙面刷白，天棚刷白。

⑫设施设备：通水、电、通讯，未配置电梯。

⑬通风和采光：通风采光情况较好。

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

⑮物业管理：无。

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

### 估价对象2至5

#### 1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象2至5系同一地下车库内的相邻停车用房，均位于重庆市北部新区星光大道99号附2号，物业类型为联排别墅小区的地下配套停车用





房，物业名称为“融创·凡尔赛花园”。估价对象所在2-5建筑物约建成于2014年，地下车库共1层，未配备电梯，房屋保养状况较好。

## 2、估价对象现状

①物业名称：融创·凡尔赛花园。

②坐落：估价对象2位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009；估价对象3位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010；估价对象4位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011；估价对象5位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012。

③建筑面积：估价对象2至5建筑面积均为36.4平方米，套内建筑面积均为13.75平方米。

④建成年份：约建成于2014年。

⑤用途：估价对象2至5房屋证载用途均为停车用房，现空置。

⑥总层数：估价对象2至5所在车库共1层，估价对象证载楼层均为名义层负1层。

⑦房屋结构：钢筋混凝土结构。

⑧空高：局部约3.3米，局部约2.2米。

⑨车位类型：均为普通单个车位。

⑩平面布置：估价对象2至5单个车位平面布置规则，所在车库共有1个出入口，通道畅通。

⑪外观：外观良好，详见《估价对象现状照片》。

⑫室内装饰装修：水泥地面，天棚、内墙面刷涂料。

⑬设施设备：通水、电、通讯、消防，未配置电梯。

⑭通风和采光：通风、采光较差。





⑮**工程质量**：估价对象已办理《重庆市房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

⑯**物业管理**：无。

⑰**维修保养情况及完损程度**：经现场查勘，估价对象使用情况正常，地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；屋面防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通。

## (2) 估价对象土地基本状况

### 估价对象 1 至 5 位于同一宗地

①**土地面积**：委托人提供的《重庆市房地产权证》等相关资料中均未记载各估价对象分摊土地使用权面积。根据“重庆市国有土地使用证附图页”记载：“北碚新区星光大道 99 号 6-13 幢、36-46 幢及 2 号车库，所在宗地面积为 17492.8 平方米”。估价对象 1 至 5 均位于该宗地上，则估价对象 1 至 5 所在宗地面积为 17492.8 平方米。

②**用途**：估价对象 1 土地证载用途为城镇住宅用地，实际用途均为城镇住宅用地；估价对象 2 至 5 土地证载用途均为其他商服用地，实际用途均为其他商服用地。

③**土地使用权类型**：估价对象 1 至 5 土地使用权类型均为出让，土地级别为北部新区住宅、商业 5 级。

④**土地四至**：根据《重庆市房地产权证》附图页复印件记载，估价对象 1 至 5 所在宗地四至均小区空地。

⑤**土地形状**：所在宗地土地形状为不规则多边形。

⑥**地形地势**：地形地势有一定坡度，自然排水较畅通，无淹没可能





性。

⑦土壤：区域土地利用以住宅及配套商业为主，土壤受污染的可能性较小。

⑧地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

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

## （二）估价对象区位状况

估价对象1至5均为同一物业，区位状况均一致

### 1、位置条件

（1）坐落：估价对象1位于重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1；估价对象2位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009；估价对象3位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010；估价对象2位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011；估价对象2位于重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012。详见《估价对象位置示意图》。

（2）方位：估价对象所在区域位于星光大道以西。

（3）距离：估价对象所在区域距离公交站星光隧道站约400米。

（4）朝向：估价对象1住宅用房入户大门朝西南方向；估价对象2至5停车用房朝向车库内通道。

（5）楼层：估价对象1证载楼层为名义层负1、1、2、3层；估价对象2至5证载楼层均为名义层负1层。

（6）临街状况：估价对象所在区域临星光大道。

### 2、交通条件







(1) 道路状况：估价对象所在区域内有星光大道等，区域内路面均已硬化，路况较好，区域车流量较大，道路通达度较好。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在区域距离公交站星光隧道站约 400 米，有 678、870、凡尔赛-渝富大厦专线等公交车停靠。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在建筑物设有地下停车库，停车方便程度较好。

### 3、环境状况

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

(2) 人文环境：估价对象所在区域多以住宅及配套商业为主，附近有龙湖舜山府、龙湖·尘林间、东原香樾等物业。估价对象所在区域内人流量较大，商业繁华程度一般，治安状况较好。

### 4、外部配套设施状况

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

#### (2) 外部公共服务设施

估价对象所在区域内有中国工商银行、重庆两江新区第一人民医院，重庆两江新区星湖学校、照母山森林公园、天湖公园等，外部公共服务设施齐备。

#### (三) 估价对象权属状况

根据《重庆市房地产权证》复印件及两江新区不动产登记中心出具的





《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料记载：估价对象1至5权利人均为黎国号。

#### （四）估价对象他项权利状况

1、根据两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料记载，估价对象1至5已设定抵押权。

2、根据两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》等相关资料记载，估价对象1至5已被查封。

#### （五）估价原由

根据（2022）渝0236执恢470号《奉节县人民法院评估委托书》原件可知：奉节县人民法院办理申请执行人重庆市奉节县兴农融资担保有限责任公司与被执行人重庆飞焯实业集团有限公司、黎国号、胡凯飞、梅应辉、黄小玲追偿权纠纷一案，需对重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1房屋[产权证号：渝（2019）两江新区不动产权第001325329号]；重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009车位[产权证号：108房地证2015字第23737号]；重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010车位[产权证号：108房地证2015字第23744号]；重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011车位[产权证号：108房地证2015字第23749号]；重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012车位[产权证号：108房地证2015字第23753号]的市场价值予以评估。

### 五、价值时点

（2022）渝0236执恢470号《奉节县人民法院评估委托书》未明确价值时点，根据《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号载明，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。2022年6月23日本公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点设定为2022年6月23日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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：

合法原则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。

### 3、价值时点原则：

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。

### 4、替代原则：

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。





## 5、最高最佳利用原则：

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) 政策法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（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订）；

2、《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订）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《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，自2021年1月1日起施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号；

6、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；

7、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）；

8、渝地房评经协发〔2013〕021号《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》；





9、《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；

10、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273号；

11、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管[2012]305号）；

12、《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。

#### （二）技术规范

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

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

3、《房地产估价报告评审标准》。

#### （三）估价委托人提供资料

1、（2022）渝 0236 执恢 470 号《奉节县人民法院评估委托书》原件；

2、《重庆市房地产权证》复印件；

3、两江新区不动产登记中心出具的《重庆两江新区规划和自然资源局档案查询结果》及相关资料；

#### （四）房地产估价机构掌握的资料

1、近几年重庆市统计年鉴资料；

2、近几年重庆市房地产市场信息资料；

3、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息等资料。





### (五) 注册房地产估价师实地查勘、搜集、整理的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。

## 九、估价方法

估价思路：本报告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，故不考虑估价对象的抵押、担保等他项权利情况，本次估价采用适当的方法测算估价对象的市场价值。

### (一) 估价方法选取

在分析估价委托人提供的资料，并结合实地查勘、市场调查所获取的信息，估价人员对各种估价方法进行了如下分析：

房地产估价可以采用比较法、收益法、成本法及假设开发法对估价对象房地产进行估价。

#### (1) 比较法

比较法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。估价人员通过对估价对象的实地查勘，了解到估价对象所处地段有成熟的成套住宅、停车用房房地产交易市场，也有类似房地产的交易案例，故可以采用比较法。

#### (2) 收益法

收益法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。估价对象房屋





用途为成套住宅、停车用房，实际为高端别墅住宅及配套停车用房，该区域类似高端住宅及停车用房多为业主自住自用，没有类似房地产的出租实例，且房地产未来的收益和风险都不能够较准确的预测，故可以不适合采用收益法。

### (3) 成本法

成本法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。由于此次估价对象为高端住宅及配套停车用房，成本法无法反映其真实价值，不适合采用成本法。

### (4) 假设开发法

假设开发法是求取估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于待开发的房地产，本次估价对象为建成房产，不宜采用假设开发法。

故本次估价采用比较法进行测算估价对象市场价值。

## (二) 估价方法

比较法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。

其计算公式为：

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

## 十、估价结果

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

估价对象市场总价值：706.97 万元；

人民币大写：柒佰零陆万玖仟柒佰元整。

明细如下：

估价对象	权属证号	权利人	证载坐落	房屋用途	房屋结构	所在楼层(名义层)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价(万元)
1	渝(2019)两江新区不动产权第001325329号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层负1、1、2、3	409.27	16020(元/m <sup>2</sup> )	655.65
2	108房地证2015字第23737号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
3	108房地证2015字第23744号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
4	108房地证2015字第23749号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
5	108房地证2015字第23753号	黎国号	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012	停车用房	钢筋混凝土结构	负1层	36.4	12.83(万元/个)	12.83
合计							554.87	/	706.97







### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪立	5020040150	汪立	2022年7月18日
陈刚	5020090010	陈刚	2022年7月18日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2022年6月23日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2022年6月23日至2022年7月18日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年七月十八日





## 附 件

- 一、(2022)渝0236执恢470号《奉节县人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象权属证明及相关资料复印件
- 三、估价对象现状照片
- 四、估价对象位置图
- 五、房地产估价机构营业执照、备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件



# 奉节县人民法院

## 评估委托书

(2022)渝0236执恢470号

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

我院办理申请执行人重庆市奉节县兴农融资担保有限责任公司与被执行人重庆飞烨实业集团有限公司、黎国号、胡凯飞、梅应辉、黄小玲追偿权纠纷一案，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、评估标准和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：

重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1房屋，[产权证号：渝（2019）两江新区不动产权第001325329号]；

重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009车位，[产权证号：108房地证2015字第23737号]；

重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010车位，[产权证号：108房地证2015字第23744号]；

重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011车位，[产权证号：108房地证2015字第23749号]；

重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012车位，[产权证号：108房地证2015字第23753号]。



本院地址：奉节县永安路156号  
联系电话：023-81760823

联系人：王彬  
邮编：400600

- 1 -



扫描全能王 创建



54239

## 重庆两江新区规划和自然资源局 档案查询结果

申请人：

证件类型： 身份证 ▼ (证件号：512226197410040653)

于2022-06-23 09:27前在我单位查询土地房屋数字档案信息5条记录如下：

坐落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
重庆市北部新区星光大道99号40幢1-1	黎国号(512226197410040653)	渝(2019)两江新区不动产权第001325329号	2019-12-11	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	409.27	396.26	是	是
重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012	黎国号(512226197410040653)	108房地证2015字第23753号	2015-10-27	停车用房	钢筋混凝土结构	出让	36.40	13.75	是	是
重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011	黎国号(512226197410040653)	108房地证2015字第23749号	2015-10-27	停车用房	钢筋混凝土结构	出让	36.40	13.75	是	是
重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010	黎国号(512226197410040653)	108房地证2015字第23744号	2015-10-27	停车用房	钢筋混凝土结构	出让	36.40	13.75	是	是
重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009	黎国号(512226197410040653)	108房地证2015字第23737号	2015-10-27	停车用房	钢筋混凝土结构	出让	36.40	13.75	是	是

附注：



特别声明：

- 1、以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并登簿的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。
- 2、如对查询结果有异议，请向档案查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果，由申请人自行承担法律责任。

重庆两江新区规划和自然资源局

2022-06-23 09:27



## 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 checked="" 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 type="checkbox"/> 转移登记 <input checked="" 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)	黎同长		
	身份证件种类	身份证	证件号	512226197410040653
	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)	黎同子		
	身份证件种类	身份证	证件号	512226197410040653
	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			
不 动 产 情 况	坐落	成都市北郊高升区量秋路99号40中2-1		
	不动产单元编码		不动产类型	
	面积 (共有土地/建筑面积)	409.27m <sup>2</sup>	用途	住宅
	原不动产权证号	108-2015-06645	用海类型	
	构筑物类型		林种	
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建工程抵押范围			
地 役 权 情 况	需役地坐落			
	需役地单元号			



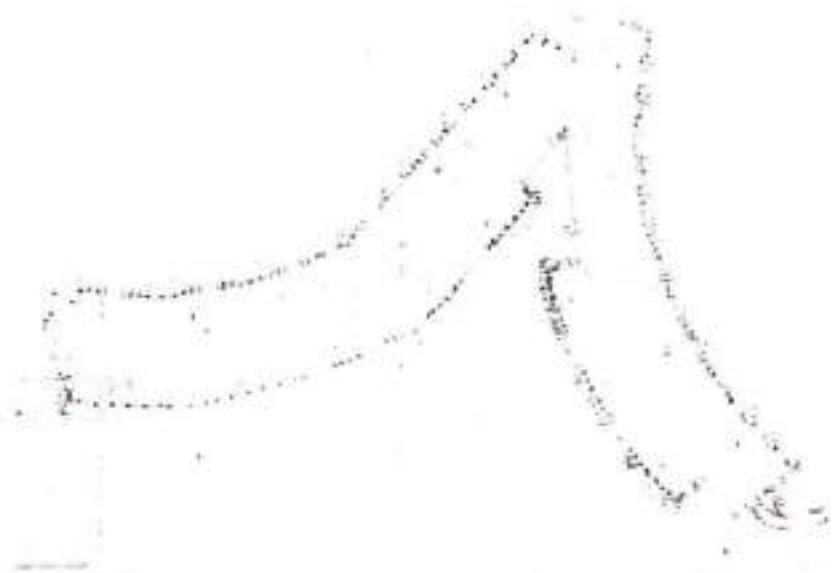
0003

登记原因	遗失补证		
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（按份）共有 按份共有的份额各自为：			
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
备注	土地使用权终止日期：2063年5月31日止； 房屋结构：钢混，套内面积：_____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 type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 2、申请登记房地产是共有，还是单独所有？ <input type="checkbox"/> 共有 <input type="checkbox"/> 单独所有 3、申请登记的房地产是按份共有，还是共同共有？ <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 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？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 6、申请异议登记时，是否已知悉异议不当应承担的责任？ <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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：_____ 隐名共有人签字：_____		
<p>申请人保证申请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、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。</p> <p>夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以对设立的不动产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，由申请人承担。</p> <p>申请人（盖章、签字）：_____ 申请人（盖章、签字）：李国号</p>			
取件人：	联系电话：		



扫描全能王 创建

附圖



9000



108 房地证 2015 字第 23737 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



权利人	黎国号		
证件名称及号码	身份证: 512226197410040653		
坐落	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-009		
房地籍号	BX00101001200000670100100010009		
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	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	36.4m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2053年05月31日	套内建筑面积	13.75m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201510130470525

填证单位:

登记日期:



2015年10月27日

填证单位:

登记日期:

年 月 日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

记 事

土地使用权分摊系数为：0.2647。

该不动产已办理抵押登记。业务编号



注册不动产登记证明编号 2017-0010654  
本次登记业务编号 2017111647002  
经办人: Sam 时间: 2017.11.14

⑧

注册不动产登记证明编号: 2017-0010654  
本次登记业务编号: 201812270470018  
经办人: W 时间: 2018.12.27

⑨

附件  
2011年11月

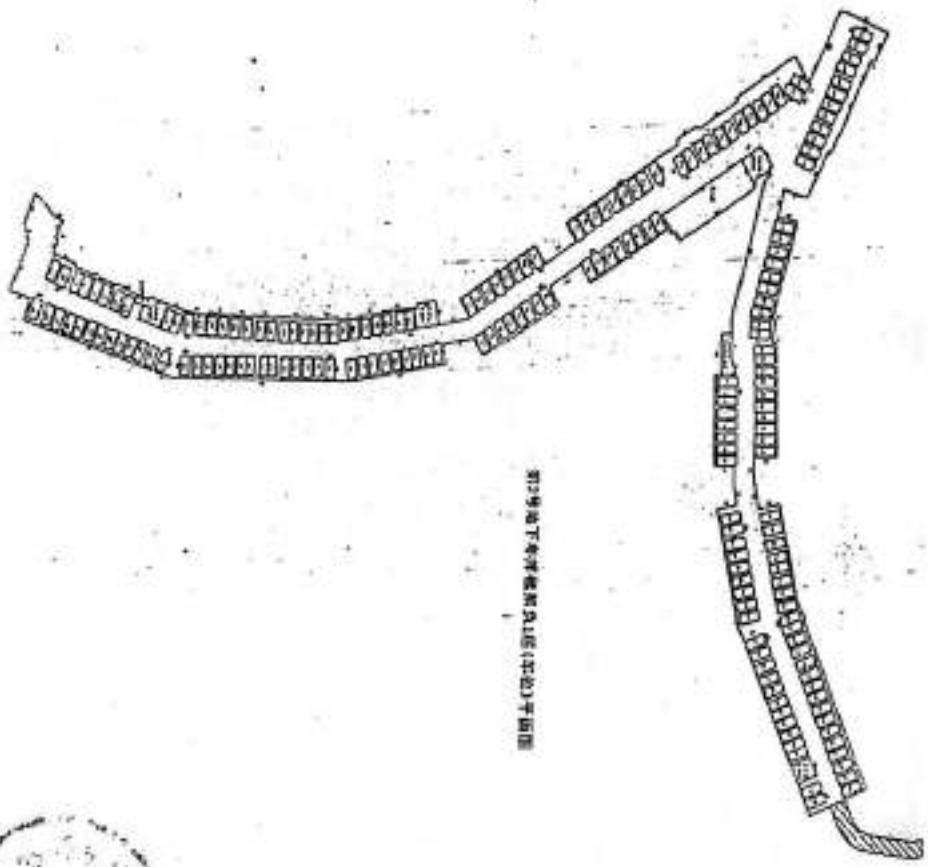
图

测绘单位：重庆市平正房地产测量事务所

比例 1: 长度单位: m

建筑面积

m<sup>2</sup>



第2号地2号洋德和A座(2层)平面图

勘丈:

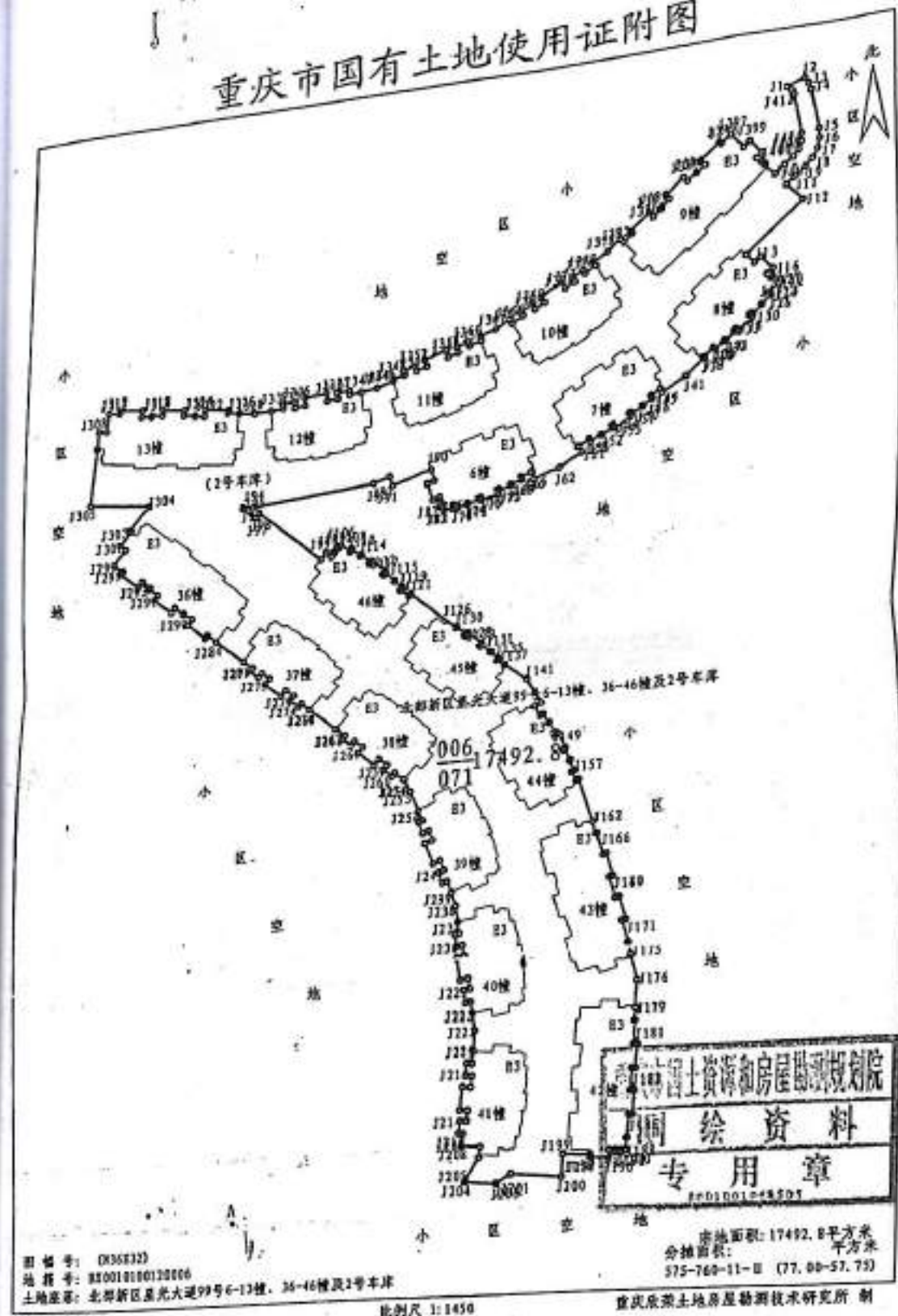
自墙——共墙——借墙——

制图:

22



# 重庆市国有土地使用证附图



图幅号: 0836E32  
 地籍号: 810010100120006  
 土地座落: 北碚新区星光大道99号6-12幢、36-46幢及2号车库

国土资源和房屋勘测规划院  
 测绘资料  
 专用章  
 8101001048805

宗地面积: 17492.8平方米  
 分摊面积: 平方米  
 575-760-11-0 (77.00-57.73)

作业人员: 孔庆余

比例尺: 1:1450

重庆康泰土地房屋勘测技术研究所 制

扫描全能王 创建

扫描全能王 创建

108 房地证 2015 字第 23744 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



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

权利人	黎国号		
证件名称及号码	身份证: 512226197410040653		
坐落	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-010		
房地籍号	BX00101001200000670100100010010		
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	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	36.4m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2053年05月31日	套内建筑面积	13.75m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201510130470527

填证单位:

登记日期:



填证单位:

登记日期:

年 月 日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

记 事

土地使用权分摊系数为：0.2647。

该不动产已办理抵押登记。业务编号：92001114061002 749

注销不动产登记证明编号：2017-00170319  
本次登记业务编号：20171114061002  
经办人：[Signature] 时间：2017.11.24  
⑧



不动产已办理抵押登记。业务编号：20181210470018

注销不动产登记证明编号：2017-00156591  
本次登记业务编号：20181210470018  
经办人：[Signature] 时间：2018-12-27  
⑨

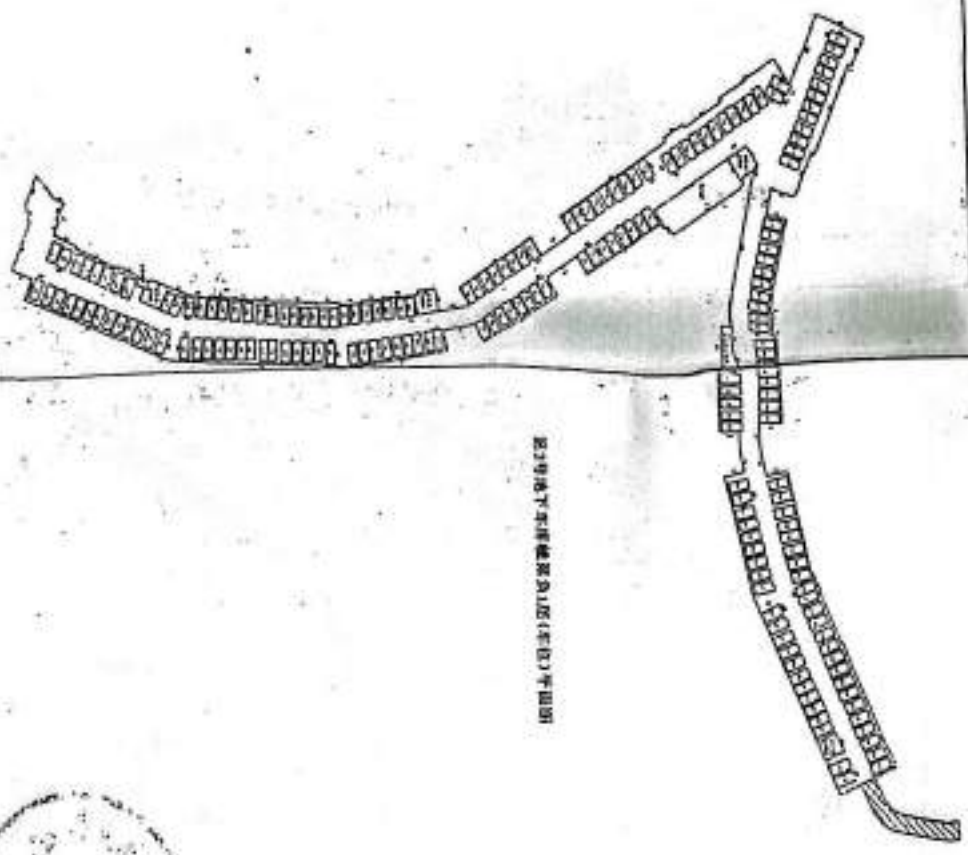




1:1  
草图  
附

图

比例 1:1  
长度单位: M  
建筑面积



建筑下车库建筑面积(单位)平方米

勘丈

自墙 —— 共墙 —— 借地 ——



制图: [Signature]

# 重庆市国有土地使用证附图

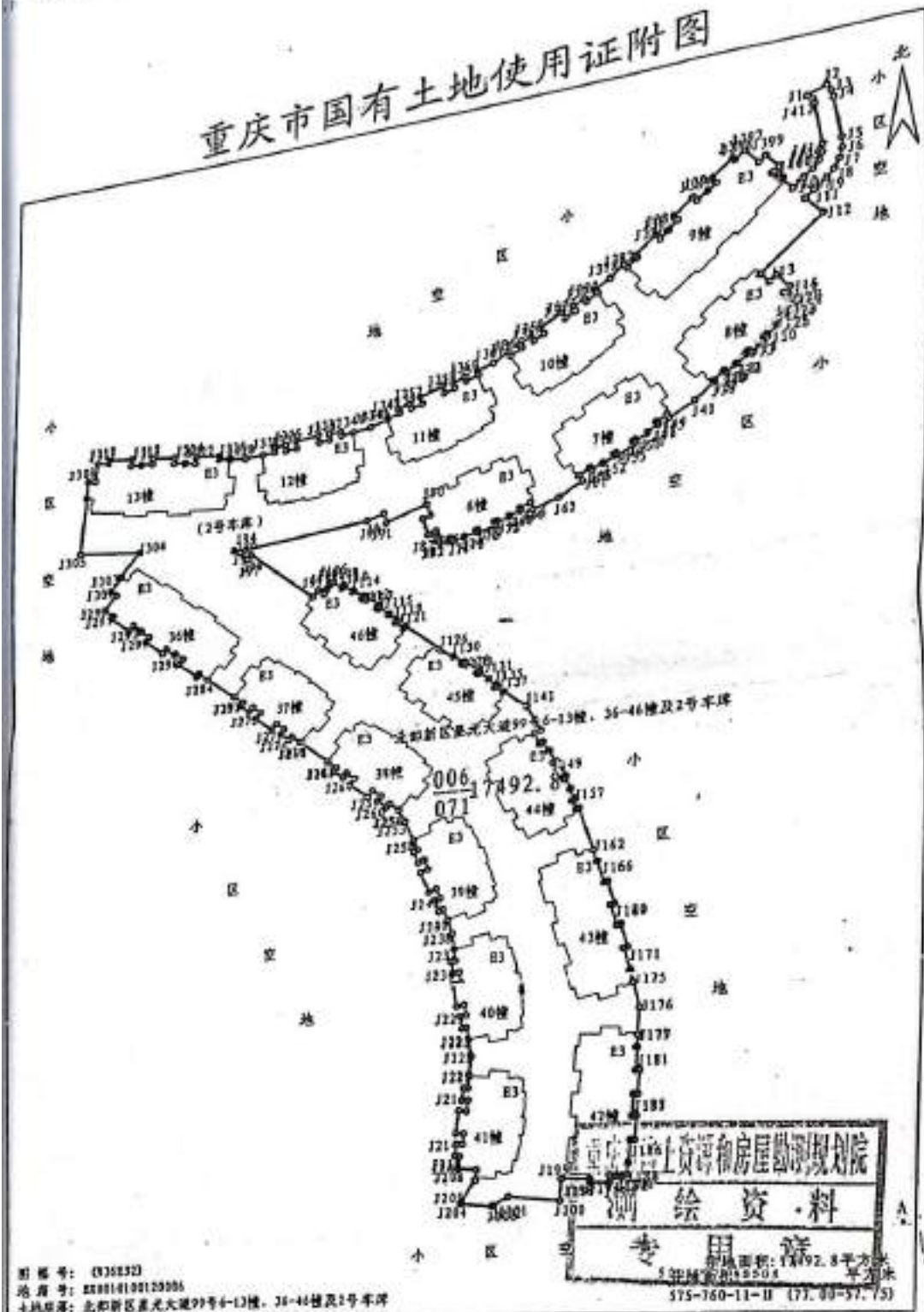


图 号: (370232)  
地 号: 50001-01-001-20006  
土地座落: 北碚新区星光大道99号6-12幢、36-44幢及2号车坪  
作业员: 李庆余

比例尺 1:1450

重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所 制

扫描全能王 创建

扫描全能王 创建

108 房地证 2015 字第 23749 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



 扫描全能王 创建

 扫描全能王 创建

权利人	黎国号		
证件名称及号码	身份证: 512226197410040653		
坐落	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-011		
房地籍号	BX00101001200000670100100010011		
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	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	36.4m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2053年05月31日	套内建筑面积	13.75m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201510130470520



填证单位:

登记日期:

年 月 日

 扫描全能王 创建

 扫描全能王 创建

记 事

土地使用权分摊系数为：0.2647。

该不动产已办理抵押登记。业务编号：201610130470749



注销不动产登记证明编号：20160210299  
本次登记业务编号：20171114047003  
经办人：[Signature] 时间：2017.11.14  
⑧



业务编号：201711140470447

注销不动产登记证明编号：2017-00104897  
本次登记业务编号：20181227047008  
经办人：[Signature] 时间：2018.12.27  
⑨

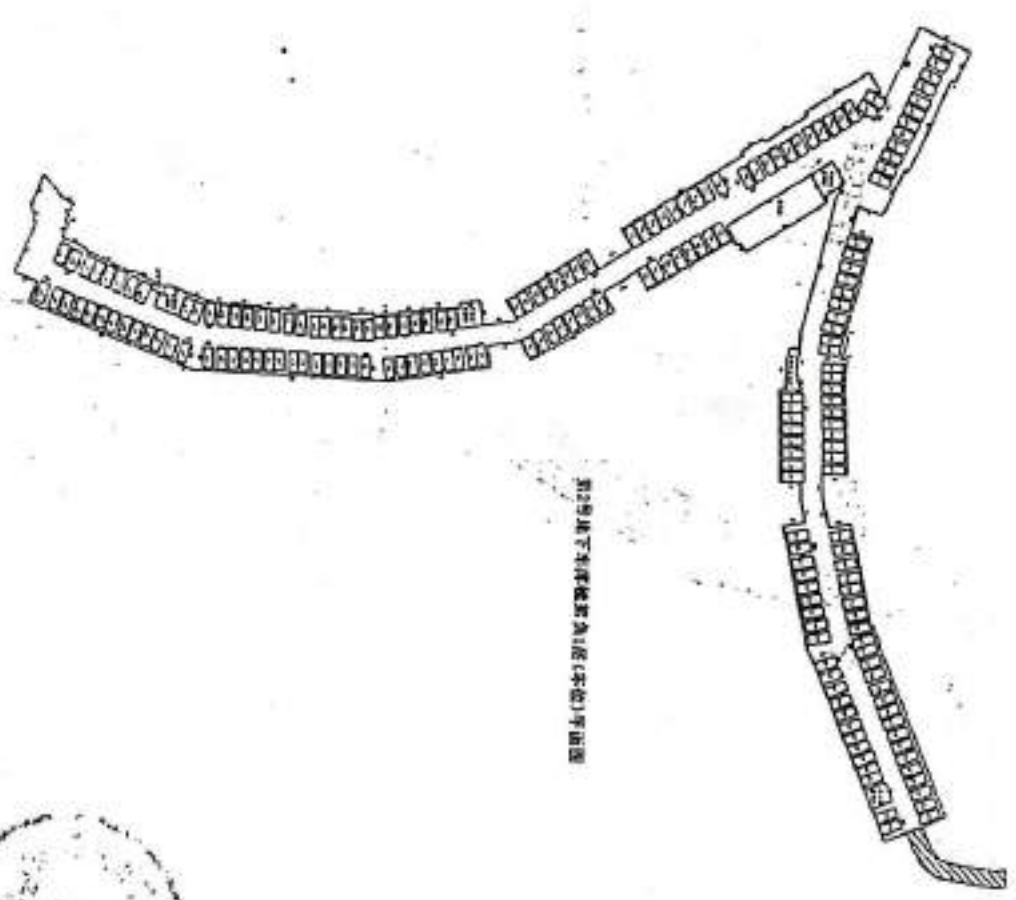
重庆市房屋产权  
登记簿草稿

附

图

比例 1: 长度单位:

M 建筑面积 M<sup>2</sup>



第2层地下室平面图(单位:米)



自墙——共墙——借墙——

测绘单位 重庆市平正房地产测量事务所

勘丈 制图

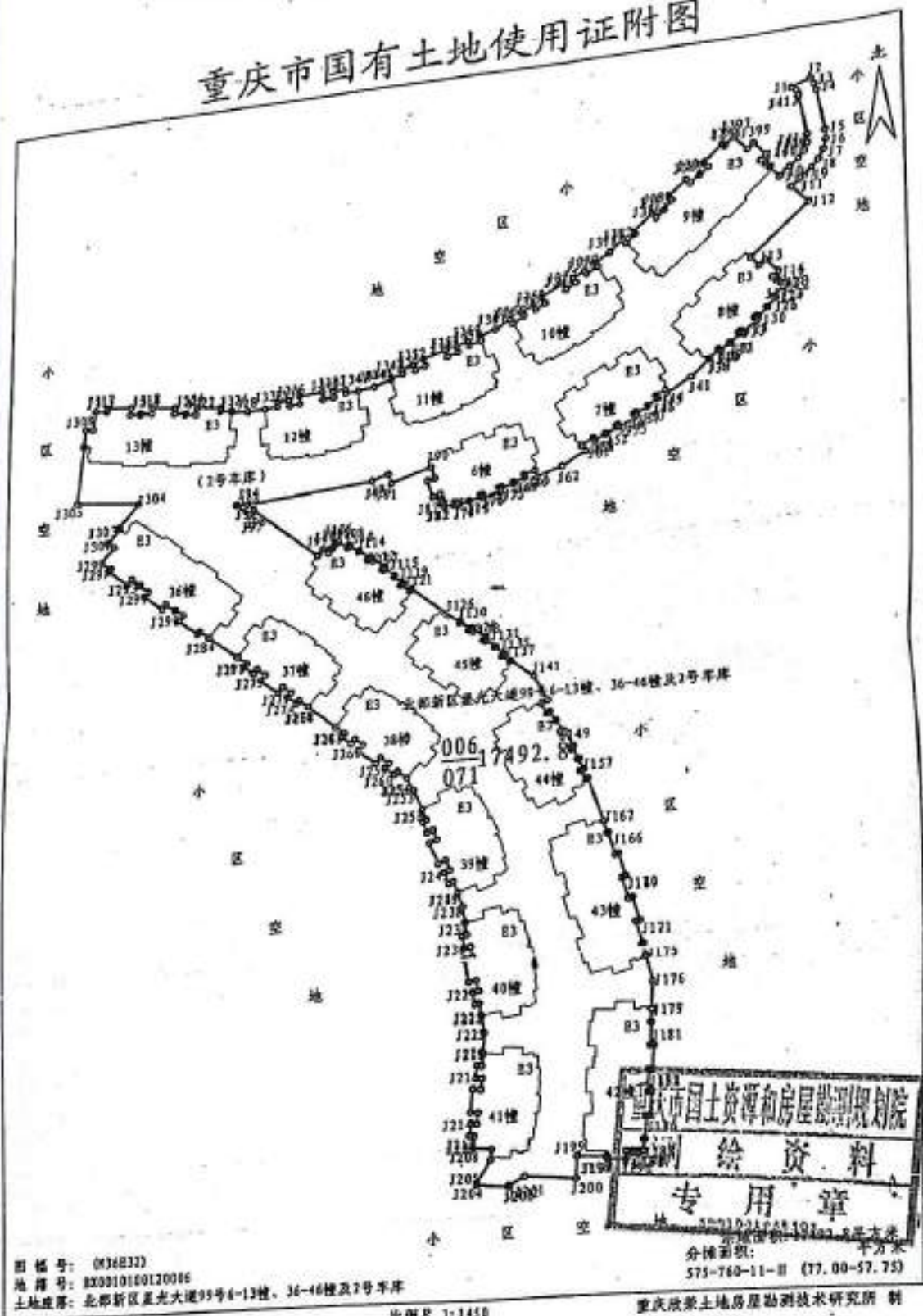


扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

# 重庆市国有土地使用证附图



扫描全能王 创建

扫描全能王 创建

108 房地证 2015 字第 23753 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



 扫描全能王 创建

 扫描全能王 创建



权利人	黎国号		
证件名称及号码	身份证: 512226197410040653		
坐落	重庆市北部新区星光大道99号附2号负1-012		
房地籍号	BX00101001200000670100100010012		
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	名义层 负1 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	36.4m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2053年05月31日	套内建筑面积	13.75m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201510130470523



填证单位:

登记日期:

年 月 日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

记 事

土地使用权分摊系数为：0.2647。

该不动产已办理抵押登记。业务编号：20170703

注册不动产登记证明编号：2017-00110311  
本次登记业务编号：20170703  
经办人：[Signature] 时间：2017.11.16  
⑧



该不动产已办理抵押登记。业务编号：20170704

注册不动产登记证明编号：2017-00103657  
本次登记业务编号：201807047006  
经办人：[Signature] 时间：2018.11.27  
⑨



重庆市不动产登记局  
登记簿编号

附

图

比例 1:

长度单位:

m 建筑面积

m<sup>2</sup>

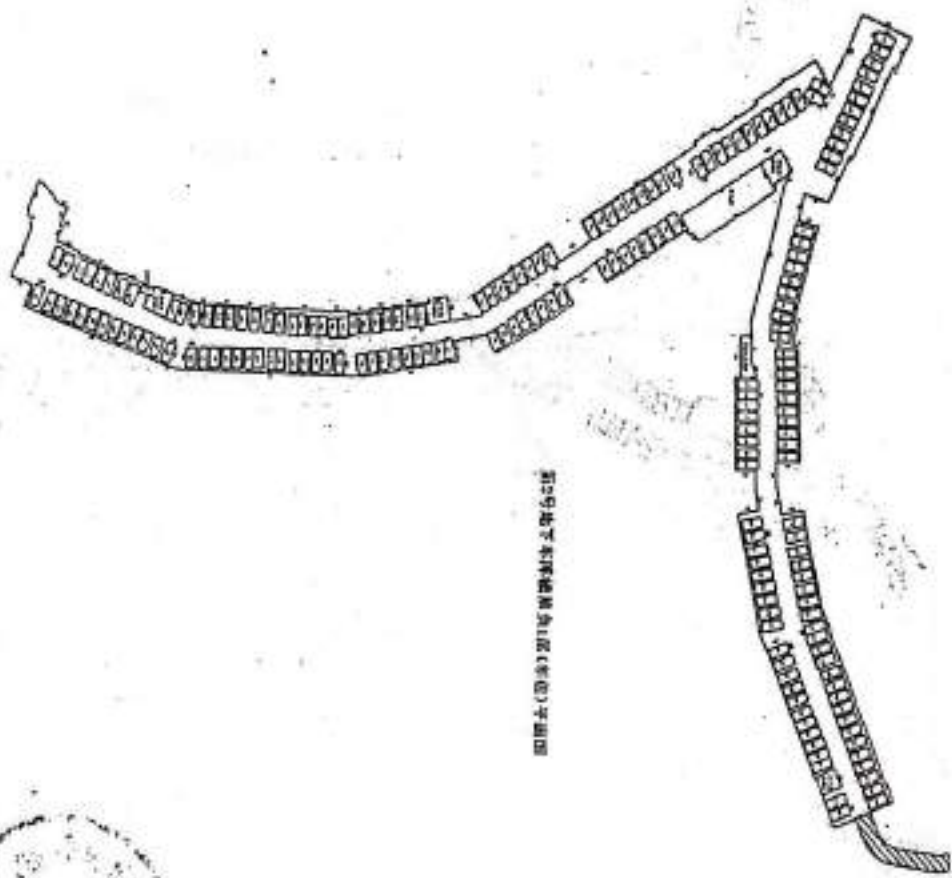
测绘单位: 重庆市平正房地产测量事务所

勘丈:

自墙 — 共墙 — 借墙 —



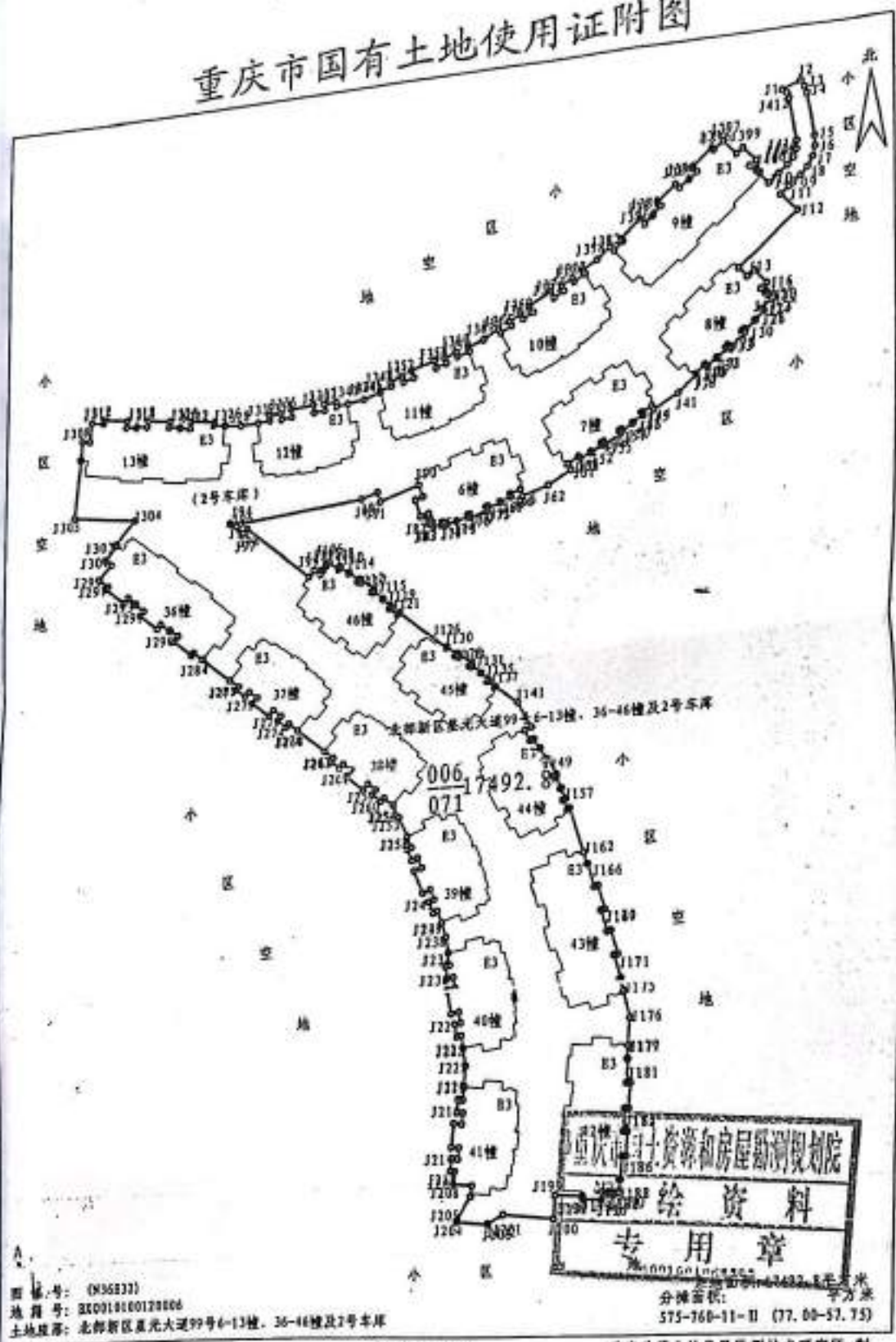
第2号地下车库结构图(1层)(单位:米)



扫描全能王 创建

扫描全能王 创建

# 重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (K36E33)  
 地籍号: BX0018100128006  
 土地座落: 北部新区星光大道99号6-13幢、36-46幢及2号车库

重庆市国土资源和房屋勘测规划院  
 测绘  
 给资料  
 专用章

分摊面积: 77.00-77.75  
 平方米

作业人员: 王庆余

比例尺 1:1450

重庆坎梁土地房屋勘测技术研究所 制

扫描全能王 创建

扫描全能王 创建

## 估价对象1 现场照片



估价对象大门现状



估价对象建筑外观



估价对象入户门



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



## 估价对象 2 至 5 现场照片



估价对象大门现状



估价对象外观



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象区域位置示意图



备注	此图仅为说明评估对象位置。	制作单位	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
		示例	红色圆圈代表估价对象所在区域



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
915001036761192206

扫描二维码  
登录国家企业信用信息公示系统  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 殷翔龙

经营范围  
一般项目：从事证券业务资产评估证券监管部门核定范围  
从事经营；资产评估及资产评估管理业务，全国范围  
内从事土地评估（按评估资格证书核定从事经营），房地  
产估价、资产评估（综合类或各证券期货相关业务），司法鉴  
定；土地估价（全国范围内执业），司法鉴定；房地产估价（一  
级）；司法鉴定，社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2008年06月17日

营业期限 2008年06月17日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路168号第22层

登记机关



2020年12月03日

副本号：1-1

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



# 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：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 殷翔龙

住所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

统一社会信用代码：915001036761192206

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-006号

有效期限：2021年3月18日至2024年3月17日



2021年3月18日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建



姓名 / Full name

汪立

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

51021319791023707X

注册号 / Registration No.

5020040150

执业机构 / Employer

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-11

持证人签名 / Holder's signature

汪立

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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署名。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00187429



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



姓名 / Full name

陈刚

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

320683197903080014

注册号 / Registration No.

5020090010

执业机构 / Employer

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature

陈刚



No. 00219144



扫描全能王 创建



CHONGQING HUAKANG ASSET & LAND & REAL ESTATE VALUATION CO.,LTD.

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

地址:重庆市渝北区财富大道一号重庆财富  
金融中心38层

邮编:401121

电话:023-63870921

传真:023-63637758

网址:<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件:kh@kh-cpas.com.cn

ADD:38F, Chongqing Fortune Financial Center  
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing  
P.C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63637758

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn



扫描全能王 创建