

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0108 号

估价项目名称：重庆市武隆区仙女山银杏大道 61 号仙山流云四
期 100 幢 4-3 号的 1 项住宅涉执房地产处置司
法评估

估价委托人：重庆市武隆区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：韦 君(注册号:5020090029)

张兴平(注册号:5020200014)

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十五日

致估价委托人函

重庆市武隆区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

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

坐 落：重庆市武隆区仙女山银杏大道 61 号仙山流云四期 100 幢 4-3 号；

财产范围：包含估价对象国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和室内装修装饰，不包含可移动的动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益；

规 模：估价对象建筑面积为 53.88 平方米，套内面积为 46.57 平方米，包含应分摊的国有土地使用权面积；

用 途：土地登记用途为住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房；

权 属：根据《重庆市武隆区人民法院评估委托书》可知，估价对象为被执行人孙存国购买的登记在重庆千鸿房地产开发有限公司名下，土地所有权属于国家所有，土地使用权取得方式为出让。

三、价值时点

以实地查勘日二〇二二年八月十五日为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值为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

比较法

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

建面单价：8500 元/平方米；

建筑面积：53.88 平方米；

房地产市场价值：45.80 万元(人民币大写：肆拾伍万捌仟元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

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。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人

徐红

二〇二二年八月二十五日



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	10
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.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘日期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
附 件.....	15

估价师声明

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害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是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》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

(一) 本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以重庆市武隆区人民法院提供的《户室详细情况》、所在宗地《房地产权证》、《重庆市商品房预售（预租）许可证》（渝武国土房管（2016）预字第 07 号）复印件记载为准。

(二) 本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

(三) 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，假定估价对象能正常安全持续使用。

(四) 估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

(五) 本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年八月十五日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

(六) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(七) 估价委托人提供的资料未明确租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(八) 估价委托人提供的资料未明确评估对象交易税费负担方式，本次评估按照买受人和转让人各自负担为估价前提。

(九) 估价委托人提供的资料未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

(一) 未定事项假设

无。

(二) 背离事实假设

估价对象存在查封，土地存在抵押，考虑到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，因此，本次估价不考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。

(三) 不相一致假设

无。

(四) 依据不足假设

1、估价对象所在大楼尚未竣工验收，办理了《重庆市商品房预售（预租）许可证》（渝武国土房管（2016）预字第07号），未办理初始登记，与估价委托人沟通，本次评估设定其为合法、完善产权条件下的期房房地产价值，未考虑尚未竣工验收和尚未办理产权登记对估价结果的影响，请报告使用者注意。

2、由于估价对象尚未办理《不动产权证》，本次估价对象坐落、房屋用途、建筑面积、土地使用权类型、终止日期等相关信息均以《户室详细情况》、所在宗地《房地产权证》记载为依据。

三、估价报告使用限制

(一) 本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

(二) 报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年八月十八日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本估价报告的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 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。

(五) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(六) 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(七) 由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

(八) 经与估价委托人沟通，本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(九) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

(十) 估价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。

(十一) 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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(十二) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(十三) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估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。

(十四) 估价对象房屋预售登记户型为两室一厅一卫一厨，房屋现状为三室一厅一卫一厨，涉嫌违法建筑搭建，搭建面积不详，可能面临行政罚款、强

制拆除等行政处罚风险，本次评估未考虑违法建筑搭建对其价值的影响，敬请报告使用者注意。

（十五）根据《重庆市武隆区人民法院评估委托书》〔（2022）渝 0156 执恢 187 号〕可知，本次评估的财产范围包含国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和室内装修装饰，不包含可移动的动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益，根据现场查勘，估价对象室内尚未进行二次装修，室内实际为清水房，敬请报告使用者注意。

（十六）本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市武隆区人民法院

联系人：任云

联系方式：023-77823032

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

地址：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

三、估价对象

(一)估价对象界定

坐落：重庆市武隆区仙女山银杏大道 61 号仙山流云四期 100 幢 4-3 号；

财产范围：包含估价对象国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备和室内装修装饰，不包含可移动的动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益；

规模：估价对象建筑面积为 53.88 平方米，套内面积为 46.57 平方米，

包含应分摊的国有土地使用权面积；

用 途：土地登记用途为住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房；

权 属：根据《重庆市武隆区人民法院评估委托书》可知，估价对象为被执行人孙存国购买的登记在重庆千鸿房地产开发有限公司名下，土地所有权属于国家所有，土地使用权取得方式为出让。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

坐落：武隆县仙女山镇银杏大道 61 号；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期为：2080 年 8 月 4 日；

土地用途：住宅用地；

土地面积：土地共有使用权面积为 2574.42 平方米，分摊的国有土地使用权面积以房地产管理部门核定为准；

土地形状：土地形状为不规则；

地形地势：宗地地形较平坦，与周围土地基本持平，自然排水良好；

地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力；

土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小；

四至：东、西、南、北均至其他国有土地；

开发程度：地块内水、电、道路、通讯等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

2、建筑物状况

(1) 名称：“仙山流云”四期住宅小区；

(2) 坐落：重庆市武隆区仙女山银杏大道 61 号仙山流云四期 100 幢 4-3 号；

(3) 建筑面积：建筑面积为 53.88 平方米，套内面积为 46.57 平方米；

(4) 建成年份：建成于 2019 年，但实际尚未竣工验收；

(5) 用途：成套住宅用房；

(6)总层数及层次:估价对象所在建筑物地上总楼层共4层(不含屋顶层),估价对象位于第4层。

(7)房屋结构:钢混结构。

(8)层高:标准层高。

(9)平面布置:登记户型为2室1厅1厨1卫(实际为3室1厅1厨1卫,存在部分违章建筑搭建),房屋布局较合理;

(10)外观:外墙面漆,外观较好,详见《估价对象现状照片》;

(11)室内装修:入户防盗门,室内为清水。

(12)设施设备:无电梯,水、电、气、消防等设施齐全;

(13)通风和采光:通风、采光较好;

(14)工程质量:估价对象已办理《重庆市商品房预售(预租)许可证》,尚未竣工验收,根据现场查勘房屋已经于2019年移交给开发商;

(15)物业管理:有专业物业管理;

(16)使用及维修养护情况:估价对象为目前空置,维护状况较好。

(三)估价对象权益状况

1、估价对象所在产权证号、房屋所有权和土地使用权、土地所有权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、证载用途、实际用途详见下表:

产权证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	证载用途	实际用途
尚未办理独立的产权证	孙存国购买的登记在重庆千鸿房地产开发有限公司名下	国有	出让	2080年8月4日	住宅用地/成套住宅用房	住宅

2、出租或占用情况:未出租,无其他占用。

3、抵押权设立情况:有抵押。

4、查封限制情况:已查封。

(四)区位状况

1、位置

(1)坐落:重庆市武隆区仙女山银杏大道61号仙山流云四期100幢4-3号,详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象位于“仙山流云”四期住宅小区内。

(3) 距离：距武隆喀斯特旅游仙女山游客中心约 1 公里。

(4) 楼层：估价对象位于第 4 层。

(5) 临街状况：估价对象临小区内道路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有银杏大道、桂花路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：区域内有银杏大道、香叶路等城市主次干道对外通达，估价对象附近设有仙女山游客中心汽车站，区域内有武隆至仙女山客运车辆经过，距武隆火车站约 22 公里、距武隆汽车客运站约 21 公里，距仙女山游客中心汽车站约 1 公里，交通便捷度一般。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在区域附近有停车场，停车便捷度一般。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：估价对象紧邻仙女山景区，区域以居住为主，绿化率较高，周边治安条件较好，人文素质较高，综合环境条件较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域主要以小区住宅及商业为主，有中坤依云美镇、标美 1268、仙山丽景、旗乾·君鼎壹号等住宅小区。区域内人流量较大，居住聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：无特殊景观。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：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、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：

区域内有武隆仙女山镇中心小学、武隆仙女山医院、农村商业银行、农贸市场等公共配套设施，公共配套设施较齐全。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

本次评估以实地查勘之日作为价值时点，即 2022 年 8 月 15 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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）相关法律法规、政策文件

- 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）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273 号；
- 6、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
- 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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，最高人民法院于 2020 年 12 月 23 日修正（法释〔2020〕21 号），自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《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〔2012〕1 号，2012 年 4 月 1 日起施行）；

10、《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，2013年12月1日起施行）；

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

12、《关于加快不动产司法评估的指导意见》（渝地房评经协发〔2018〕4号）

13、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）适用技术标准

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）

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市武隆区人民法院评估委托书》〔（2022）渝0156执恢187号〕；

2、《户室详细情况》、所在宗地《房地产权证》、《重庆市商品房预售（预租）许可证》复印件。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

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

（一）独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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。

（二）合法原则

房地产估价应是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 价值时点原则

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

(一) 估价方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)对各种估价方法的定义：

(1) 比较法：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) 收益法：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。

(3) 成本法：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。

(4) 假设开发法：求得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算到价值时点后相减，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。

（二）估价方法选用

1、未选用的估价方法及理由

（1）估价对象 2019 年竣工投入使用，尚未竣工验收，本次为评估期房的价值，故不选用假设开发法估价。

（2）估价对象为住宅用房，室内为清水房，区域内类似房地产出租较少，租赁信息不易获取，故不宜选用收益法估价。

（3）估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不选用成本法估价。

2、选用的估价方法及理由

（1）估价对象为住宅用房，周边区域近期类似房地产交易案例较多，客观价格易于获取，故可选取比较法进行评估。

3、比较法的基本原理及公式：

（1）基本原理：比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况调整系数×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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，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 2022 年 8 月 15 日的市场价值为：

建面单价：8500 元/平方米；

建筑面积：53.88 平方米；

房地产市场价值：45.80 万元（人民币大写：肆拾伍万捌仟元整）。

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
韦君	5020090029	韦君	2022年8月25日
张兴平	5020200014	张兴平	2022年8月25日

十二、实地查勘日期

二〇二二年八月十五日

十三、估价作业日期

二〇二二年八月十五日至二〇二二年八月二十五日

附 件

- 一、《重庆市武隆区人民法院评估委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象照片
- 四、《户室详细情况》、所在宗地《房地产权证》、《重庆市商品房预售（预租）许可证》（渝武国土房管（2016）预字第 07 号）复印件
- 五、估价机构《营业执照》（复印件）
- 六、估价机构《备案证书》（复印件）
- 七、注册房地产估价师《注册证书》（复印件）

估价对象位置示意图



估价对象照片



估价对象小区环境照片



估价对象大楼照片



估价对象大楼入口照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



房屋坐落	永川区	房屋用途	住宅	房屋所有权人	王明	房屋所有权人身份证号	XXXXXXXXXX
房屋坐落	永川区	房屋用途	住宅	房屋所有权人	王明	房屋所有权人身份证号	XXXXXXXXXX
房屋坐落	永川区	房屋用途	住宅	房屋所有权人	王明	房屋所有权人身份证号	XXXXXXXXXX
房屋坐落	永川区	房屋用途	住宅	房屋所有权人	王明	房屋所有权人身份证号	XXXXXXXXXX
房屋坐落	永川区	房屋用途	住宅	房屋所有权人	王明	房屋所有权人身份证号	XXXXXXXXXX

房屋坐落	房屋用途	房屋面积	房屋所有权人	房屋所有权人身份证号	房屋所有权人姓名	房屋所有权人身份证号	房屋所有权人姓名	房屋所有权人身份证号	房屋所有权人姓名	房屋所有权人身份证号
1. 2018040200170001	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX
2. 2018040200170002	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX
3. 2018040200170003	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX
4. 2018040200170004	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX

房屋坐落	房屋用途	房屋面积	房屋所有权人	房屋所有权人身份证号	房屋所有权人姓名	房屋所有权人身份证号	房屋所有权人姓名	房屋所有权人身份证号	房屋所有权人姓名	房屋所有权人身份证号
1. 2018040200170001	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX
2. 2018040200170002	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX
3. 2018040200170003	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX
4. 2018040200170004	住宅	115.50	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX	王明	XXXXXXXXXX

王明 → 王明



Handwritten signature and date: 2016.11.11

Handwritten signature: 山田 達夫

Handwritten text: 株式会社山田建設 代表取締役社長 山田 達夫

№	品名	数量	単位	納入先	納入日	納入場所
1	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
2	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
3	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
4	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
5	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
6	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
7	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
8	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
9	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫
10	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫	1	名	〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1	2016-11-11	山田建設 (株) 代表取締役社長 山田 達夫

Handwritten signature and date: 2016.11.11

115311



详细评估报告

评估范围	武汉市黄陂区交通公路	评估日期	2017-07-11 11:43:04
评估对象	土地权益	评估方法	成本法
评估基准日	2017年06月30日	评估师	王强

面积: 10000 10110

序号	评估对象	土地用途	权利类型	评估范围	评估日期	评估方法	评估结果
1	201707100210015	工业用地	国有建设用地使用权	武汉市黄陂区交通公路	2017-07-11 11:43:04	成本法	10000.00
2	201706201710093	工业用地	国有建设用地使用权	武汉市黄陂区交通公路	2017-06-05 10:43:24	成本法	10110.00
3	20151220210013	工业用地	国有建设用地使用权	武汉市黄陂区交通公路	2015-12-25 14:15:00	成本法	10110.00
4	201700000012025	工业用地	国有建设用地使用权	武汉市黄陂区交通公路	2017-04-28 0:00:00	成本法	10110.00

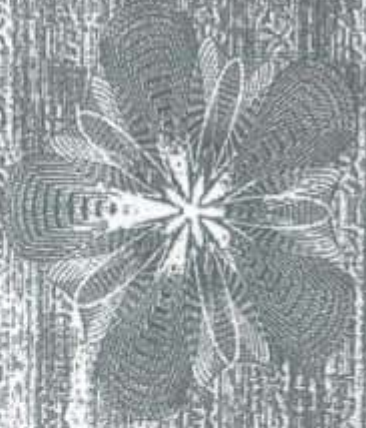


307号地址 162012号第一 67号

《中华人民共和国土地管理法》(中
国政府令[第11号])和《城市房屋
拆迁管理条例》(国务院令[第305号])
等规定,为保护房屋
所有人的合法利益,对以
房屋所有人的合法利益,应
予以保护,并依法给予补偿。



国土资源部



国土资源部

96

权利人	重庆千鸿房地产开发有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 77176560-0		
坐落	武隆县洪安镇石子村		
房地号	687807048-3		
土地权利类型	出让	房屋结构	
土地用途	住宅	房屋用途	
土地权利面积	2574.42㎡	层数	1层
共有使用面积		房屋建筑面积	
土地使用权终止日期	2080年8月4日	基内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			



登记机关: 武隆县不动产登记中心 颁证日期: 2013年5月4日

登记日期: 2013年5月4日

2013年5月4日



宗地图

134

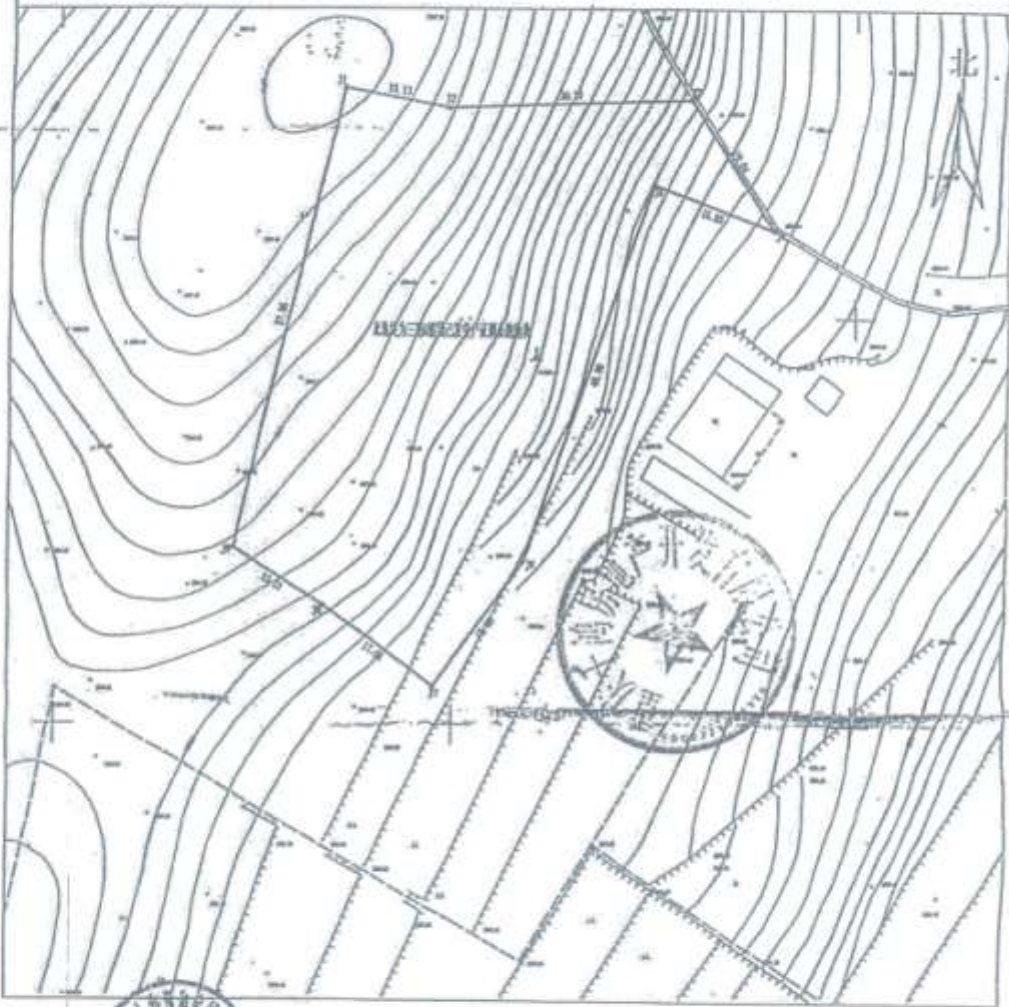
单位: m.m²

宗地编号: 681850-0048-3

权利人: 重庆千鹤房地产开发有限公司

宗地面积: 2574.42

地籍图号: 56.40-77.00



由 Autodesk 软件生成

绘图日期: 2012年4月20日
审核日期: 2012年4月26日



1:500

绘图员: 冯志鱼
审核员: 姜波

014

重庆市商品房预售（预租）

许可证

（副本）

渝武国土房管(2016)预字第(07)号

本证所列商品房符合法定条件,准予
预售（预租）,特发此证。

武隆县国土资源和房屋管理局



C15

售房企业名称	重庆千鸿房地产开发有限公司
联建单位名称	
规划批准的项目名称	仙山流云四期
项目对外销售名称(推广名)	仙山流云四期
房屋坐落	武隆县仙女山镇银杏大道61号
预售资金监管银行	2803010120010001526
预售资金监管账号	重庆农村商业银行股份有限公司武隆支行

预 售 (预 租) 房 屋 状 况

幢号 (规划编号)	幢号 (公安编号)	层数	套数	建筑面积 (m ²)	用途
91幢	91幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
92幢	92幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
93幢	93幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
94幢	94幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
95幢	95幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
96幢	96幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
97幢	97幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
98幢	98幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
100幢	100幢	1-4层	16	782.66	成套住宅
101幢	101幢	1-4层	16	782.66	成套住宅

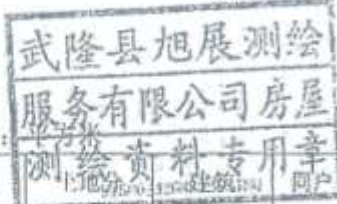
附记: 1. 幢号(公安编号), 是指公安机关编制的与规划对应的门牌楼幢号。
 本预售许可证记载房屋所对应土地已抵押给重庆千鸿房地产开发有限公司, 武隆县中小企业融资担保有限公司, 重庆诚鑫典当有限公司, 特此声明。如有房屋建设工程抵押登记和解抵押土地抵押登记, 请持有建设工程抵押权人同意。

核办机关: (盖章)
 年 月 日

武隆县
 2022
 资料

188

房屋面积分户汇总表



建筑物名称: 仙山流云四期 100#楼

面积单位:

幢号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	分摊面积	面积	层数
第100	/	第1	1	40.83	0.1570	6.41	0.00	47.24	1
第100	/	第1	2	40.76	0.1570	6.40	0.00	47.16	1
第100	/	第1	3	49.49	0.1570	7.77	0.00	57.26	1
第100	/	第1	4	40.76	0.1570	6.40	0.00	47.16	1
第100	/	第2-3	1	40.83	0.1570	6.41	0.00	47.24	2
第100	/	第2-3	2	40.76	0.1570	6.40	0.00	47.16	2
第100	/	第2-3	3	49.49	0.1570	7.77	0.00	57.26	2
第100	/	第2-3	4	40.92	0.1570	6.42	0.00	47.34	2
第100	/	第4	1	38.01	0.1570	5.97	0.00	43.98	1
第100	/	第4	2	37.94	0.1570	5.96	0.00	43.90	1
第100	/	第4	3	46.57	0.1570	7.31	0.00	53.88	1
第100	/	第4	4	38.10	0.1570	5.98	0.00	44.08	1
合计				676.46		106.20	0.0	782.66	

计算者: 肖伟

检查者: 胡江

部门检查者: 程树全

制表日期: 2016年8月18日

初稿
8.10
登
每专用章
3

武隆县旭展测绘
 服务有限公司房屋
 测绘资料专用章
 11520220290020189

勘丈：张小红

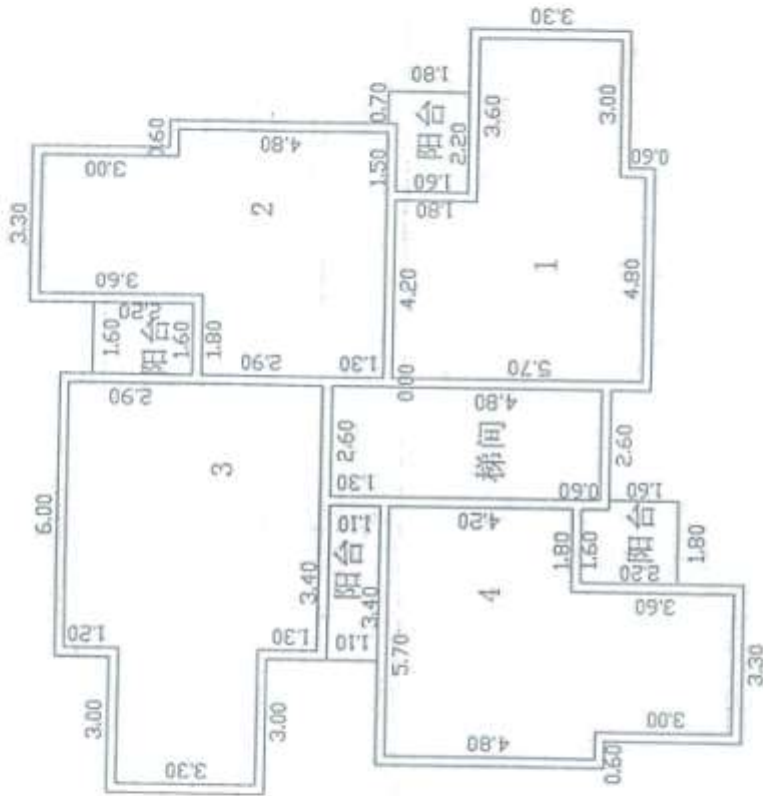
自墙——共墙

m²

长度单位：m 建筑面积

比例 1: 武隆县旭展测绘服务有限公司

第4层平面图



附

图



营业执照

统一社会信用代码

91500103202841959P

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 重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司
类型 有限责任公司

法定代表人 徐红

经营范围

许可项目：司法鉴定服务，各类工程建设活动（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门
批准文件或许可证件为准）；房地产经纪；房地产经纪；房地产
一般项目：房地产经纪；房地产经纪；房地产经纪；房地产经纪；
销售；建筑材料；危险化学品；电子产品；电子产品；电子产品；
稳定风险评估；风险评估；风险评估；风险评估；风险评估；
评估服务；风险评估；风险评估；风险评估；风险评估；
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 贰佰万元整

成立日期 1997年11月04日

营业期限 1997年11月04日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心
11层



登记机关

2021

年 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司
法定代表人：徐红
(执行事务合伙人)
住所：重庆市渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层
统一社会信用代码：91500103202841959P
备案等级：一级
证书编号：渝房评备字(2021)1-007号
有效期限：2021年4月19日至2024年4月18日



2022年1月18日