



涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：（重庆）华康（2022）（估）字第 655 号

估价项目名称：重庆市南岸区长祥路 16 号车位 01 号至 97 号房地产
市场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市九龙坡区人民法院

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：陈婷婷（注册号：5020210069）

罗琳（注册号：5020020047）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 6 日





致估价委托人函

重庆市九龙坡区人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2022）渝 0107 执恢 307 号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件，于 2022 年 8 月 2 日至 2022 年 9 月 6 日对重庆市铜梁区红渝建材有限公司所有的位于重庆市南岸区长祥路 16 号车位 01 号至 97 号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 0107 执恢 307 号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件、重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件、《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件、106 房地证 2015 字第 35606 号《重庆市房地产权证》复印件、载明：本次估价对象为重庆市铜梁区红渝建材有限公司所有的位于重庆市南岸区长祥路 16 号车位 01 号至 97 号的房地产，房屋用途为停车用房，建筑面积 4043.23 平方米，套内建筑面积 1166.94 平方米及对应分摊的出让土地使用权面积。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权、室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。

其评估明细详见附表一：《房地产评估范围明细表》。

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0107执恢307号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》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8月2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8月2日。

四、价值类型

本估价报告中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。

五、估价方法

本次估价采用比较法评估估价对象的房地产市场价值。

六、估价结果

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因素,评估确定估价对象于2022年8月2日房地产(含室内装饰装修)市场价值如下:

估价总值: 654.83 万元;

人民币大写: 陆佰伍拾肆万捌仟叁佰元整。

其明细详见附表二:《房地产估价结果明细表》。

七、特别提示:

(一)估价委托人提供的106房地证2015字第35606号《重庆市房地产



权证》复印件载明的建筑面积 4043.28 平方米与《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件载明的建筑面积 4043.23 平方米不一致。根据估价委托人要求，本次评估需分别列示每个车位的估价结果，故本次估价按照《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件记载的建筑面积为准。

（二）经现场查勘，估价对象中车位 50 号~53 号（位于名义层负 2 层）现被砖墙隔断封锁为一个房间，目前空置中，本次估价按照证载房屋用途（停车用房）进行估价。

（三）估价委托人提供的（2022）渝 0107 执恢 307 号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件记载估价对象的坐落为重庆市南岸区长祥路 16 号车库 01 号至 97 号；重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件记载估价对象的坐落为南岸区长祥路 16 号车位 01 号至 97 号；106 房地证 2015 字第 35606 号《重庆市房地产权证》复印件记载的坐落为重庆市南岸区长生桥镇长祥路 16 号；实地查勘时，上述地址实际均为同一地址，本次估价按照重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件记载坐落进行表述。

（四）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；

（五）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；

（六）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；

（七）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；

(八)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。

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：二〇二二年九月六日





目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法结果报告	9
一、 估价委托人	9
二、 房地产估价机构	9
三、 估价目的	9
四、 估价对象	10
五、 价值时点	14
六、 价值类型	15
七、 估价原则	15
八、 估价依据	16
九、 估价方法	17
十、 估价结果	19
十一、 注册房地产估价师	20
十二、 实地查勘期	20
十三、 估价作业期	20
附 件	21
一、 附表一《房地产评估范围明细表》	21
二、 附表二《房地产估价结果明细表》	21
三、 《重庆市九龙坡区人民法院委托书》复印件	21
四、 估价对象相关权属资料复印件	21
五、 估价对象区域位置示意图	21
六、 估价对象部分现状照片	21
七、 房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	21
八、 注册房地产估价师资格证书复印件	21



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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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

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在价值时点的房地产市场价值。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0107执恢307号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件、106房地证2015字第35606号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件、重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件、合同编号：55100220150034696《抵押合同》复印件等，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、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。

4、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《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》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。估价对象的房屋建筑面积以《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件记载为准，估价对象的权属、用途、



建筑结构等均以估价委托人提供的 106 房地证 2015 字第 35606 号《重庆市房地产权证》复印件记载为准。

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安全使用。

6、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

7、经调查，估价对象尚欠物业管理费，估价委托人未明确存在欠缴税金及除物业管理费以外的其他相关费用，现假设不存在欠缴税金及除物业管理费以外的其他相关费用。

（二）本次估价的未定事项假设：

估价委托人提供的（2022）渝 0107 执恢 307 号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件、106 房地证 2015 字第 35606 号《重庆市房地产权证》复印件均未记载估价对象房屋的建成年份，根据估价人员实地调查，估价对象房屋建成年份为 2008 年，故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：

1、根据估价委托人提供的重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件载明，估价对象在价值时点已被查封。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已被查封因素对其价值的影响。

2、根据估价委托人提供的重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件、合同编号：55100220150034696《抵押合同》复印件载明，估价对象在价值时点已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行，被担保的主债权本金数额为人民币伍佰万元整。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已设定抵押权因素对其价值的影响。



3、现场查勘过程中，根据物管处工作人员口头告知，估价对象存在未缴纳的物业管理费，欠费时间由2018年1月至2022年8月，共计欠费325920元（物业管理费欠费金额最终以物管确认为准）；估价对象电费拖欠情况不详。因未取得上述欠费凭据，故本次估价不考虑估价对象拖欠物业管理费等对其价值的影响。

（四）本次估价的不相一致假设：

1、估价委托人提供的106房地证2015字第35606号《重庆市房地产权证》复印件载明的建筑面积4043.28平方米与《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件载明的建筑面积4043.23平方米不一致。根据估价委托人要求，本次评估需分别列示每个车位的估价结果，故本次估价按照《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件记载的建筑面积为准。

2、估价委托人提供的（2022）渝0107执恢307号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件记载估价对象的坐落为重庆市南岸区长祥路16号车库01号至97号；重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件记载估价对象的坐落为南岸区长祥路16号车位01号至97号；106房地证2015字第35606号《重庆市房地产权证》复印件记载的坐落为重庆市南岸区长生桥镇长祥路16号；实地查勘时，上述地址实际均为同一地址，本次估价按照重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件记载坐落进行表述。

（五）本次估价的依据不足假设：

1、估价委托人未能提供估价对象的产权证及测绘报告原件，估价对象的房屋建筑面积以估价委托人提供的《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件记载为准、估价对象的权属、用途、建筑结构、权属证号等均以估价委托人提供的106房地证2015字第35606号《重庆市房地产权证》复印件记载为准。

2、根据实地查勘，估价对象中部分车位悬挂“此车位已租”、“私家车



位”等牌子，经物管工作人员及申请人代理人介绍，估价对象均未出租，且估价委托人未明确存在租赁权、用益物权等情况，现假设估价对象不存在租赁权、用益物权等情况。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书及结论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；

(二) 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）；

(三) 本估价报告中内容未经估价机构同意，不得见诸任何公开媒体；

(四) 在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五) 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”由估价机构存档。

(六) 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。

(七) 使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。

三、需特别说明的事项：

(一) 评估范围：

根据（2022）渝 0107 执恢 307 号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件记载及估价委托人要求，估价范围为重庆市南岸区长祥路 16 号车位 01 号至 97 号的车位及室内装饰装修（实地查勘时估价对象为已装修房屋，电话询问本案承办人告知，本次评估范围为估价对象的房地产及室内装饰装修）。



（二）有关实地查勘的说明：

受重庆市九龙坡区人民法院委托，本公司注册房地产估价师与申请人代理人共同对估价对象进行实地查勘，估价对象位置经申请人代理人指认及106房地证2015字第35606号《重庆市房地产权证》复印件附图核对后确定，且估价对象由申请人代理人指认无误并签字确认。本案承办人及被执行人因故未能同往实地查勘。

（三）有关土地使用权的说明：

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。

（四）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、本次估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值。
- 3、本次估价结果为房地产现状利用下的市场价值。
- 4、本次估价结果包含室内装饰装修价值。
- 5、本次估价结果包含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。
- 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、本次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、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、本次估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费。
- 10、现场查勘过程中，根据物管处工作人员口头告知，估价对象存在未



缴纳的物业管理费,欠费时间由2018年1月至2022年8月,共计欠费325920元(物业管理费欠费金额最终以物管确认为准);估价对象电费拖欠情况不详。因未取得上述欠费凭据,故本次估价不考虑估价对象拖欠物业管理费等对其价值的影响。

(五) 其他特殊说明事项:

1、经现场查勘,估价对象中车位50号~53号(位于名义层负2层)现被砖墙隔断封锁为一个房间,目前空置中,本次估价按照证载房屋用途(停车用房)进行估价。

2、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。

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区域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、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、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。

(六) 其它：

1、估价委托人仔细阅读本估价报告，并合理使用本估价报告的估价结果；

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。



涉执房地产处置司法结果报告

(重庆)华康(2022)(估)字第655号

一、估价委托人

(一) 名称：重庆市九龙坡区人民法院

(二) 联系人：桂礼乔

(三) 联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

(一) 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

(二) 住所：重庆市渝中区中山三路168号

(三) 统一社会信用代码：915001036761192206

(四) 法定代表人：殷翔龙

(五) 联系电话：[REDACTED]

(六) 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0107执恢307号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件、重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件、《重庆市房产面积测算报告书(竣工分割)》复印件、106房地证2015字第35606号《重庆市房地产权证》复印件、载明：本次估价对象为重庆市铜梁区红渝建材有限公司所有的位于重庆市南岸区长祥路16号车位01号至97号的房地产，房屋用途为停车用房，建筑面积4043.23平方米，套内建筑面积1166.94平方米及对应分摊的出让土地使用权面积。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权、室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。

其评估明细详见附表一：《房地产评估范围明细表》。

(二) 估价对象基本状况：

1、估价对象所在建筑物基本状况：

估价对象所在建筑物位于重庆市南岸区长生桥镇长祥路16号，所在物业的物业类型为住宅小区，物业名称为“翔锦花园”。估价对象所在建筑物建成于2008年，房屋结构为钢筋混凝土结构，估价对象所在建筑物总楼层共2层(名义层-1、-2层)，无电梯，外墙面刷涂料，房屋保养状况一般。

2、估价对象房屋基本状况：

(1) 名称：“翔锦花园”的停车用房。

(2) 坐落：南岸区长祥路16号车位01号至97号。

(3) 建筑面积：总房屋建筑面积4043.23平方米，总套内建筑面积1166.94平方米。其评估明细详见附表一：《房地产评估范围明细表》。

(4) 建成年份：建成于2008年。

(5) 用途：证载房屋用途为停车用房，共97个单车位(其中车位50



号至 53 号现被砖墙隔断空置中，其余均做单车位由业主自由使用，且均未收取停车费）。

(6) 总层数：估价对象所在建筑物总楼层共 2 层（名义层-1、-2 层），估价对象位于名义层-1、-2 层。

(7) 房屋结构：钢筋混凝土结构。

(8) 空高：空高约 4 米（其中车位 93 号可利用空间的高度约 1.9 米，车位 94 号可利用空间的高度约 1.4 米，可利用空间的高度较低是因为负二层至负一层的车道所致）。

(9) 平面布置：目前估价对象划分为 97 个普通单车位，其单个车位平面布置均为规则。

(10) 外观：外墙面刷涂料，外观一般，详见《估价对象部分现状照片》。

(11) 室内状况：室内天棚及内墙面刷涂料，地面刷地坪漆，车库有一个出入口。

(12) 设施设备：通电、通讯、有消防，无电梯。

(13) 通风和采光：通风、采光差。

(14) 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。

(15) 物业管理：物业管理一般。

(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；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；地面完好平整。维修保养状况一般。

3、估价对象土地基本状况：

(1) 土地面积：根据 106 房地证 2015 字第 35606 号《重庆市房地产权证》复印件载明，估价对象共有宗地面积 8325 平方米，分摊土地使用权面积未记载。



(2) 用途：土地用途为其他商服用地，实际作为其他商服用地使用。

(3) 土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地级别：土地使用权类型为出让，终止日期为 2047 年 06 月 07 日，截至价值时点，土地剩余使用年期为 24.85 年，土地级别为主城区商业 5 级。

(4) 土地四至：估价对象所在小区北临茶园大道，西、东、南临其他道路。

(5) 土地形状：证载土地形状呈不规则多边形，详见《重庆市房地产权证》附图。

(6) 地形地势：地形地势有一定坡度，自然排水畅通。

(7) 土壤：区域以住宅小区及配套商业为主，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：所在宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）。

（三）估价对象区位状况：

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象位于重庆市南岸区长祥路 16 号车位 01 号至 97 号，详见《估价对象区域位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于茶园大道以南。

(3) 距离：估价对象所在小区距离长生桥中学约 850 米。

(4) 临街状况：估价对象所在小区临次干道，估价对象所在建筑临小区内道路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有茶园大道，区域内路面已硬化，路况较好，区域车流量一般，交通畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区距茶涪路公交车站约



200米，有101路、131路、179路、930路等多条公交线路经过。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象为所在小区配套的停车用房，停车方便度较好。

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一般，区域内绿化率一般，轻微噪音污染，卫生状况一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以住宅用房小区及配套商业为主，附近有奥园越时代B区、奥园城市天地A区、恒大同景国际城等物业。区域内人流量一般，商业繁华程度一般；区域内主要为常住及流动人口，治安状况一般。

(3) 景观：一般。

4、外部配套设施状况

(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、下水、电、天然气保证度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有长生桥中学、重客隆超市、永辉超市、同景公园、重庆市东南医院、南岸区第三人民医院、重庆三峡银行、中国民生银行等，外部公共服务设施齐备。

(四) 估价对象权属：

证号	106房地证2015字第35606号		
权利人	重庆市铜梁区红渝建材有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证：76266207-8		
坐落	重庆市南岸区长生桥镇长祥路16号		
房地籍号	NA07100101450000020100100020004、 NA07100101450000020100100020005、		
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 物理层
共有使用权面积	8325m ²	房屋建筑面积	4043.28m ²
土地使用权终止日期	2047年06月07日	套内建筑面积	1166.94m ²
房屋共有或共用部位及设施	/		
记事	/		

(五) 估价对象他项权利状况:

1、根据估价委托人提供的重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件载明,估价对象在价值时点已被查封。

2、根据估价委托人提供的重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件、合同编号:55100220150034696《抵押合同》复印件载明,估价对象在价值时点已设定抵押权,抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行,被担保的主债权本金数额为人民币伍佰万元整。

3、根据实地查勘,估价对象中部分车位悬挂“此车位已租”、“私家车位”等牌子,经物管工作人员及申请人代理人介绍,估价对象均未出租。

(六) 估价源由:

根据(2022)渝0107执恢307号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件可知:重庆市九龙坡区人民法院在执行中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行与重庆市铜梁区红渝建材有限公司、吴炎骏、周露、喻光明、王宇伦、喻祥容、吴孔六、吴显忠借款合同纠纷一案中,需对重庆市南岸区长祥路16号车位01号至97号的车位市场价值进行评估。

五、价值时点

(2022)渝0107执恢307号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》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8月2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8月2日。

六、价值类型

本估价报告中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。

七、估价原则

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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》（中华人民共和国主席令第46号，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日第十三届全国人大三次会议表决通过，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 0107 执恢 307 号《重庆市九龙坡区人民法院委托书》原件；
- 2、106 房地证 2015 字第 35606 号《重庆市房地产权证》复印件；
- 3、《重庆市房产面积测算报告书（竣工分割）》复印件；
- 4、合同编号：55100220150034696 《抵押合同》复印件；
- 5、重庆市南岸区规划和自然资源局出具的相关资料复印件。

（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、近几年重庆市及南岸区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）注册房地产估价师搜集、整理的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、估价对象外部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

（一）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，本次估价选用适当的估价方法测算估价对象的市场价值。



(二) 估价方法的选用:

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)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,估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性,综合考虑选择适当的估价方法。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,注册房地产估价师对各种估价方法进行了如下分析:

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,注册房地产估价师对各种估价方法进行了如下分析:

1、比较法

比较法主要用于房地产市场发达,有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象位于重庆市南岸区长祥路16号车位01号至97号,房屋用途为停车用房,近期有一定同类或类似房地产交易实例,有条件选用比较法确定估价对象的房地产价格,故本次选取比较法进行估价。

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。估价对象所在区域类似房地产的出租实例少,且市场租金水平均低,租赁价格不能反映其市场价值,故不适合采用收益法进行估价。

3、成本法

成本法一般适用于新近开发完成的房地产、正在开发的房地产或是房地产市场欠发育、交易实例较少的地区的房地产评估。因估价对象无对应分摊的出让土地使用权面积,其房地产成本不能合理进行分摊,故不适合采用成本法进行估价。

4、假设开发法



假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可能采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。本次估价对象已建成多年，各项功能能满足使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，故不适合采用假设开发法。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法进行测算，评估估价对象的市场价值。

(三) 估价方法：

比较法是指在同等市场条件下，根据替代原则，将估价对象与在价值时点的近期已发生过交易的可比房地产加以比较对照，对这些可比房地产的成交价格进行修正来求取估价对象价格的方法。

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

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因素，评估确定估价对象于2022年8月2日房地产（含室内装饰装修）市场价值如下：

估价总值：654.83万元；

人民币大写：陆佰伍拾肆万捌仟叁佰元整。

其明细详见附表二：《房地产估价结果明细表》。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗琳	5020020047		2022年9月6日
陈婷婷	5020210069	陈婷婷	2022年9月6日

十二、实地查勘期

2022年8月2日

十三、估价作业期

2022年8月2日至2022年9月6日

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年九月六日





附 件

- 一、附表一《房地产评估范围明细表》
- 二、附表二《房地产估价结果明细表》
- 三、《重庆市九龙坡区人民法院委托书》复印件
- 四、估价对象相关权属资料复印件
- 五、估价对象区域位置示意图
- 六、估价对象部分现状照片
- 七、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件

评估明细表

附表一

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋部分				土地部分			
					房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
1	106房地证2015字第35606号	重庆市铜梁区红渝建材有限公司	南岸区长祥路16号车位	01号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
2					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
3					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
4					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
5					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
6					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
7					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
8					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	42.83	12.36	出让	其他商服用地	2047年6月7日
9					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	42.83	12.36	出让	其他商服用地	2047年6月7日
10					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	38.36	11.07	出让	其他商服用地	2047年6月7日
11					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
12					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
13					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	39.85	11.50	出让	其他商服用地	2047年6月7日
14					钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	41.58	12.00	出让	其他商服用地	2047年6月7日

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center, No.1 Caifu A.V, Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel: 023-63870921
 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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋部分					土地部分		
					房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
15				15号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	39.85	11.50	出让	其他高服用地	2047年6月7日
16				16号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
17				17号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	43.24	12.48	出让	其他高服用地	2047年6月7日
18				18号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
19				19号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	39.85	11.50	出让	其他高服用地	2047年6月7日
20				20号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.58	12.00	出让	其他高服用地	2047年6月7日
21				21号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	39.85	11.50	出让	其他高服用地	2047年6月7日
22				22号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
23				23号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	43.24	12.48	出让	其他高服用地	2047年6月7日
24				24号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
25				25号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
26				26号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	43.24	12.48	出让	其他高服用地	2047年6月7日
27				27号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
28				28号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	41.44	11.96	出让	其他高服用地	2047年6月7日
29				29号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负1层	43.24	12.48	出让	其他高服用地	2047年6月7日

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center No.1 Caifu A.V, Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel: 023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋部分				土地部分			
					房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
30				30号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
31				31号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
32				32号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
33				33号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
34				34号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
35				35号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	38.21	11.03	出让	其他商服用地	2047年6月7日
36				36号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	38.21	11.03	出让	其他商服用地	2047年6月7日
37				37号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
38				38号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
39				39号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
40				40号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
41				41号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	37.25	10.75	出让	其他商服用地	2047年6月7日
42				42号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
43				43号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层1层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
44				44号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层2层	39.45	11.39	出让	其他商服用地	2047年6月7日

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center No.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel: 023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋部分				土地部分			
					房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
45				45号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.16	11.88	出让	其他商服用地	2047年6月7日
46				46号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.45	11.39	出让	其他商服用地	2047年6月7日
47				47号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.45	11.39	出让	其他商服用地	2047年6月7日
48				48号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.16	11.88	出让	其他商服用地	2047年6月7日
49				49号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.45	11.39	出让	其他商服用地	2047年6月7日
50				50号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.45	11.39	出让	其他商服用地	2047年6月7日
51				51号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.16	11.88	出让	其他商服用地	2047年6月7日
52				52号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.45	11.39	出让	其他商服用地	2047年6月7日
53				53号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	40.71	11.75	出让	其他商服用地	2047年6月7日
54				54号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	40.64	11.73	出让	其他商服用地	2047年6月7日
55				55号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	42.41	12.24	出让	其他商服用地	2047年6月7日
56				56号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	40.64	11.73	出让	其他商服用地	2047年6月7日
57				57号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	42.41	12.24	出让	其他商服用地	2047年6月7日
58				58号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	42.41	12.24	出让	其他商服用地	2047年6月7日
59				59号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	38.36	11.07	出让	其他商服用地	2047年6月7日

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 CaiFu A.V, Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel: 023-63870921
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

序号	权属证号	权利人	坐落	房屋部分						土地部分			
				车位号	房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期	
60				60号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
61				61号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
62				62号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.85	11.50	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
63				63号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.58	12.00	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
64				64号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.85	11.50	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
65				65号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
66				66号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
67				67号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
68				68号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.85	11.50	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
69				69号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.58	12.00	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
70				70号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	39.85	11.50	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
71				71号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
72				72号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
73				73号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日	
74				74号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日	

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center No.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel: 023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋部分					土地部分		
					房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期
75				75号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
76				76号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
77				77号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
78				78号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
79				79号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
80				80号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	45.04	13.00	出让	其他商服用地	2047年6月7日
81				81号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.22	12.47	出让	其他商服用地	2047年6月7日
82				82号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
83				83号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
84				84号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	38.21	11.03	出让	其他商服用地	2047年6月7日
85				85号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	38.21	11.03	出让	其他商服用地	2047年6月7日
86				86号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
87				87号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.66	12.60	出让	其他商服用地	2047年6月7日
88				88号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
89				89号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日

Add:38F, Chongqing Fortune Financial Center No.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C.401121 Tel:023-63870921
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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋部分				土地部分			
					房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用终止日期
90				90号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
91				91号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.25	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
92				92号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
93				93号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
94				94号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	41.44	11.96	出让	其他商服用地	2047年6月7日
95				95号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
96				96号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	43.24	12.48	出让	其他商服用地	2047年6月7日
97				97号	钢筋混凝土结构	停车用房	名义层负2层	37.25	10.75	出让	其他商服用地	2047年6月7日
				合计				4043.23	1166.94	/	/	/

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center No.1 Gaifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel: 023-63870821
 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: 023-63870821

附表二

房地产估价结果明细表

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	估价单价 (万元/个)	估价总值 (万元)
1	106房地证 2015字第 35606号	重庆市铜梁 区红渝建材 有限公司	南岸区长祥路 16号车位	01号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
2				02号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
3				03号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
4				04号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
5				05号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
6				06号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
7				07号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
8				08号	停车用房	名义层负1层	42.83	6.87	6.87
9				09号	停车用房	名义层负1层	42.83	6.87	6.87
10				10号	停车用房	名义层负1层	38.36	6.87	6.87
11				11号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
12				12号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
13				13号	停车用房	名义层负1层	39.85	6.87	6.87
14				14号	停车用房	名义层负1层	41.58	6.87	6.87
15				15号	停车用房	名义层负1层	39.85	6.87	6.87
16				16号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
17				17号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
18				18号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
19				19号	停车用房	名义层负1层	39.85	6.87	6.87
20				20号	停车用房	名义层负1层	41.58	6.87	6.87

Add:38F, Chongqing Fortune Financial Center M.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C.401121 Tel:023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	估价单价 (万元/个)	估价总值 (万元)
21				21号	停车用房	名义层负1层	39.85	6.87	6.87
22				22号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
23				23号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
24				24号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
25				25号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
26				26号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
27				27号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
28				28号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
29				29号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
30				30号	停车用房	名义层负1层	41.44	6.87	6.87
31				31号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
32				32号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
33				33号	停车用房	名义层负1层	43.66	6.87	6.87
34				34号	停车用房	名义层负1层	43.66	6.87	6.87
35				35号	停车用房	名义层负1层	38.21	6.87	6.87
36				36号	停车用房	名义层负1层	38.21	6.87	6.87
37				37号	停车用房	名义层负1层	43.66	6.87	6.87
38				38号	停车用房	名义层负1层	43.66	6.87	6.87
39				39号	停车用房	名义层负1层	43.66	6.87	6.87
40				40号	停车用房	名义层负1层	43.66	6.87	6.87
41				41号	停车用房	名义层负1层	37.25	6.87	6.87

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P. C. 401121 Tel: 023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	估价单价 (万元/个)	估价总值 (万元)
42				42号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
43				43号	停车用房	名义层负1层	43.24	6.87	6.87
44				44号	停车用房	名义层负2层	39.45	6.67	6.67
45				45号	停车用房	名义层负2层	41.16	6.67	6.67
46				46号	停车用房	名义层负2层	39.45	6.67	6.67
47				47号	停车用房	名义层负2层	39.45	6.67	6.67
48				48号	停车用房	名义层负2层	41.16	6.67	6.67
49				49号	停车用房	名义层负2层	39.45	6.67	6.67
50				50号	停车用房	名义层负2层	39.45	6.67	6.67
51				51号	停车用房	名义层负2层	41.16	6.67	6.67
52				52号	停车用房	名义层负2层	39.45	6.67	6.67
53				53号	停车用房	名义层负2层	40.71	6.67	6.67
54				54号	停车用房	名义层负2层	40.64	6.67	6.67
55				55号	停车用房	名义层负2层	42.41	6.67	6.67
56				56号	停车用房	名义层负2层	40.64	6.67	6.67
57				57号	停车用房	名义层负2层	42.41	6.67	6.67
58				58号	停车用房	名义层负2层	42.41	6.67	6.67
59				59号	停车用房	名义层负2层	38.36	6.67	6.67
60				60号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
61				61号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
62				62号	停车用房	名义层负2层	39.85	6.67	6.67

Add:38F, Chongqing Fortune Financial Center No.1 Caifu A.V, Yubei District Chongqing P.C. 401121 Tel:023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	估价单价 (万元/个)	估价总值 (万元)
63				63号	停车用房	名义层负2层	41.58	6.67	6.67
64				64号	停车用房	名义层负2层	39.85	6.67	6.67
65				65号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
66				66号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
67				67号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
68				68号	停车用房	名义层负2层	39.85	6.67	6.67
69				69号	停车用房	名义层负2层	41.58	6.67	6.67
70				70号	停车用房	名义层负2层	39.85	6.67	6.67
71				71号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
72				72号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
73				73号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
74				74号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
75				75号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
76				76号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
77				77号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
78				78号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
79				79号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
80				80号	停车用房	名义层负2层	45.04	6.67	6.67
81				81号	停车用房	名义层负2层	43.22	6.67	6.67
82				82号	停车用房	名义层负2层	43.66	6.67	6.67
83				83号	停车用房	名义层负2层	43.66	6.67	6.67

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P. C. 401121 Tel: 023-63870921

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

序号	权属证号	权利人	坐落	车位号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	估价单价 (万元/个)	估价总值 (万元)
84				84号	停车用房	名义层负2层	38.21	6.67	6.67
85				85号	停车用房	名义层负2层	38.21	6.67	6.67
86				86号	停车用房	名义层负2层	43.66	6.67	6.67
87				87号	停车用房	名义层负2层	43.66	6.67	6.67
88				88号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
89				89号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
90				90号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
91				91号	停车用房	名义层负2层	43.25	6.67	6.67
92				92号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.67	6.67
93				93号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.29	6.29
94				94号	停车用房	名义层负2层	41.44	6.29	6.29
95				95号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
96				96号	停车用房	名义层负2层	43.24	6.67	6.67
97				97号	停车用房	名义层负2层	37.25	6.67	6.67
合计							4043.23		654.83

重庆市九龙坡区人民法院

委托书

(2022)渝0107执恢307号

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行与重庆市铜梁区红渝建材有限公司,吴炎骏,周露,喻光明,王宇伦,喻祥容,吴孔六,吴显忠借款合同纠纷一案中,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：

重庆市南岸区长祥路16号车库01号至97号的车位。

2022年07月18日



承办人：桂礼乔 联系电话：

中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行

联系电话：



20220802144158358

本复印件与原件内容核对一致
受理人: *陈名*

106 2015 字第 35606 号
房地证

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



九托社



20220802144202288

43

权利人	重庆市铜梁区红渝建材有限公司		
证件名称及号码	组织机构代码证: 76266207-8		
坐落	重庆市南岸区长生桥镇长祥路16号		
房地籍号	NA07100101450000020100100020004、 NA07100101450000020100100020005		
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 物理层
共有使用权面积	8325m ²	房屋建筑面积	4043.28m ²
土地使用权终止日期	2047年06月07日	套内建筑面积	1166.94m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201507131030194

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2015年

年 月 日



(区) 不



20220802144215848

重庆市国有土地使用证附图

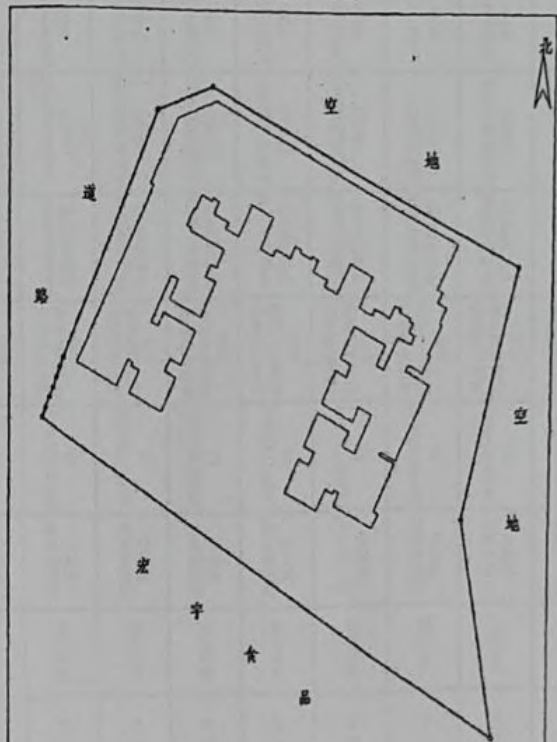


图 幅 号: (S29B95)	宗地面积: 8325平方米
地 籍 号: NA71-1-145	分摊面积: 平方米
土地座落: 南岸区长生桥镇长祥路14号	725-640-3-1 (64.20-73.50)
作业员: 程庚	比例尺 1:750 南岸区图形数据管理中心 制

图 四

91	南岸区长寿路16号车位91号	43.25	12.48	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号
92	南岸区长寿路16号车位92号	41.44	11.96	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号
93	南岸区长寿路16号车位93号	41.44	11.96	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号
94	南岸区长寿路16号车位94号	41.44	11.96	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号
95	南岸区长寿路16号车位95号	43.24	12.48	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号
96	南岸区长寿路16号车位96号	43.24	12.48	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号
97	南岸区长寿路16号车位97号	37.25	10.75	停车用房	房屋名称变更 变更登记	2015071310301 94	重庆市铜梁区 红汤建材有限公司 公司	106房地证2015 字第35606号	土地房屋抵押权 (地房)	20150714103 0330	中国农业银行股份有限公司 重庆九龙坡支行	查封登记 (地房)	20220328103 0749	重庆市九龙坡区 红汤建材有限公司 公司	2022渝0107执 第307号

经办人:王瑜

日期:2022-8-2



20220822155306945

0035

重庆市房产面积测算报告书 (竣工分割)

宗地号: _____

房屋名称: 翔锦花园车库(地下1至地下2层车位)

房屋地址: 南岸区茶园长生镇长祥路16号

委托单位: 重庆市双全房地产开发有限公司

铜梁县红渝建材有限公司

重庆市平正房地产测量事务所

2011年1月4日



20220822155309026

0033

房屋建筑面积量测和计算说明

一、本报告书的面积测算成果用于房屋权属登记。

二、建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)
2. 建住房[2002]74号
3. 《重庆市房屋面积测算实施细则》(渝国土房管发[2007]648号)
4. 规划盖章的竣工图

三、竣工分割面积计算说明

本次测算系对2010年7月15日出具的报告书(编号:C141201007004B)翔锦花园车库地下1至地下2层进行车位分户测算,原地下1层至地下2层总建筑面积为:4043.23 m²,现划分97个车位,分摊系数 $2.4649 = (4043.23 - 1166.94) / 1166.94$ 。

四、测量方法及其它说明

1. 此份资料使用的长度单位为米,面积单位为平方米。
2. 内业采用由重庆市房屋勘测院和重庆大学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。
3. 外业量距采用经检定合格的手持测距仪量测,读数取位至0.01米;



五、需要特殊说明的问题



1. 本报告书只对2011年1月4日现场测绘时的房屋现状有效。
2. 量测工具经重庆测绘仪器计量检定站检测,检定证书编号第LV2 2009121710号。

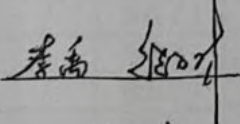

六、此份资料共6页,包括:

- 房屋建筑面积测绘和计算说明 1 页;
房屋面积分户汇总表 3 页;
附图 2 页;

七、各负责人签名:

测绘计算:  2011年1月4日 (联系电话: 

互 检:  2011年1月4日 (联系电话: 

审 核:  2011年1月4日 (联系电话: 

审 批:  2011年1月4日 (联系电话: 



20220822155310088

0032

房屋测绘面积分户汇总表

房产名称: 翔锦花园车库(车位分户)

面积单位: 平方米

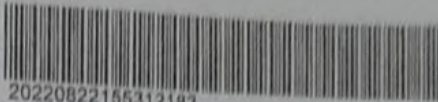
幢号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	同户型数
第车库	/	第地下1	车位01	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位02	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位03	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位04	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位05	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位06	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位07	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位08	12.36	2.4649	30.47	42.83	1
第车库	/	第地下1	车位09	12.36	2.4649	30.47	42.83	1
第车库	/	第地下1	车位10	11.07	2.4649	27.29	38.36	1
第车库	/	第地下1	车位11	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位12	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位13	11.50	2.4649	28.35	39.85	1
第车库	/	第地下1	车位14	12.00	2.4649	29.58	41.58	1
第车库	/	第地下1	车位15	11.50	2.4649	28.35	39.85	1
第车库	/	第地下1	车位16	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位17	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位18	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位19	11.50	2.4649	28.35	39.85	1
第车库	/	第地下1	车位20	12.00	2.4649	29.58	41.58	1
第车库	/	第地下1	车位21	11.50	2.4649	28.35	39.85	1
第车库	/	第地下1	车位22	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位23	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位24	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位25	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位26	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位27	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位28	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位29	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位30	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下1	车位31	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位32	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下1	车位33	12.60	2.4649	31.06	43.66	1
第车库	/	第地下1	车位34	12.60	2.4649	31.06	43.66	1
第车库	/	第地下1	车位35	11.03	2.4649	27.18	38.21	1
第车库	/	第地下1	车位36	11.03	2.4649	27.18	38.21	1
第车库	/	第地下1	车位37	12.60	2.4649	31.06	43.66	1
第车库	/	第地下1	车位38	12.60	2.4649	31.06	43.66	1
第车库	/	第地下1	车位39	12.60	2.4649	31.06	43.66	1
第车库	/	第地下1	车位40	12.60	2.4649	31.06	43.66	1



20220822155311136

第车库	/	第地下1	车位41	10.75	2.4649	28.50	37.25	0031	
第车库	/	第地下1	车位42	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下1	车位43	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位44	11.39	2.4649	28.06	39.45		1
第车库	/	第地下2	车位45	11.88	2.4649	29.28	41.16		1
第车库	/	第地下2	车位46	11.39	2.4649	28.06	39.45		1
第车库	/	第地下2	车位47	11.39	2.4649	28.06	39.45		1
第车库	/	第地下2	车位48	11.88	2.4649	29.28	41.16		1
第车库	/	第地下2	车位49	11.39	2.4649	28.06	39.45		1
第车库	/	第地下2	车位50	11.39	2.4649	28.06	39.45		1
第车库	/	第地下2	车位51	11.88	2.4649	29.28	41.16		1
第车库	/	第地下2	车位52	11.39	2.4649	28.06	39.45		1
第车库	/	第地下2	车位53	11.75	2.4649	28.96	40.71		1
第车库	/	第地下2	车位54	11.73	2.4649	28.91	40.64		1
第车库	/	第地下2	车位55	12.24	2.4649	30.17	42.41		1
第车库	/	第地下2	车位56	11.73	2.4649	28.91	40.64		1
第车库	/	第地下2	车位57	12.24	2.4649	30.17	42.41		1
第车库	/	第地下2	车位58	12.24	2.4649	30.17	42.41		1
第车库	/	第地下2	车位59	11.07	2.4649	27.29	38.36		1
第车库	/	第地下2	车位60	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位61	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位62	11.50	2.4649	28.35	39.85		1
第车库	/	第地下2	车位63	12.00	2.4649	29.58	41.58		1
第车库	/	第地下2	车位64	11.50	2.4649	28.35	39.85		1
第车库	/	第地下2	车位65	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位66	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位67	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位68	11.50	2.4649	28.35	39.85		1
第车库	/	第地下2	车位69	12.00	2.4649	29.58	41.58		1
第车库	/	第地下2	车位70	11.50	2.4649	28.35	39.85		1
第车库	/	第地下2	车位71	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位72	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位73	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位74	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位75	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位76	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位77	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位78	12.48	2.4649	30.76	43.24		1
第车库	/	第地下2	车位79	11.96	2.4649	29.48	41.44		1
第车库	/	第地下2	车位80	13.00	2.4649	32.04	45.04		1
第车库	/	第地下2	车位81	12.47	2.4649	30.75	43.22		1
第车库	/	第地下2	车位82	12.60	2.4649	31.06	43.66		1
第车库	/	第地下2	车位83	12.60	2.4649	31.06	43.66		1
第车库	/	第地下2	车位84	11.03	2.4649	27.18	38.21		1
第车库	/	第地下2	车位85	11.03	2.4649	27.18	38.21		1
第车库	/	第地下2	车位86	12.60	2.4649	31.06	43.66		1


20220822155312183



0030

第车库	/	第地下2	车位 87	12.60	2.4649	31.06	43.66	1
第车库	/	第地下2	车位 88	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下2	车位 89	12.48	2.4649	31.78	43.24	1
第车库	/	第地下2	车位 90	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下2	车位 91	12.48	2.4649	30.76	43.25	1
第车库	/	第地下2	车位 92	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下2	车位 93	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下2	车位 94	11.96	2.4649	29.48	41.44	1
第车库	/	第地下2	车位 95	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下2	车位 96	12.48	2.4649	30.76	43.24	1
第车库	/	第地下2	车位 97	10.75	2.4649	26.50	37.25	1
合计				1166.94			4043.23	

本次测算系对 2010 年 7 月 15 日出具的报告书(编号:C141201007004B)翔锦花园车库地下 1 至地下 2 层进行车位分户测算,原地下 1 层至地下 2 层总建筑面积为:4043.23m²,现划分 97 个车位,分摊系数 2.4649=(4043.23-1166.94)/1166.94。

计算者:  2011 年 1 月 4 日

互检: 李巧 2011 年 1 月 4 日

审核: 李巧 2011 年 1 月 4 日

审批:  2011 年 1 月 4 日

20220822165313214

房屋面积分户汇总表

房产名称: 翔锦花园车库

面积单位: 平方米 0029

幢号	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
第车库	/	第地下1	车库	1787.38	0.1248	222.9	2010.28	1
第车库	/	第地下1	维修间	24.18	0.1248	3.0	27.18	1
第车库	/	第地下2	车库	1807.39	0.1248	226.2	2033.59	1
第车库	/	第地下2	杂物间	32.40	0.1248	4.0	36.40	1
合计				3651.35			4106.87	

注: 上表中不含负1层消防控制室面积: 36.11 m²、发电机房及配电房面积: 252.49 m²; 负2层消防水池面积: 146.93 m²、水泵房面积: 77.28 m²为不应分摊共有面积, 故本幢房屋总建筑面积为: 4619.68 m²。

计算者: 罗敏

2010年7月23日

互检:

2010年7月23日

部门检查: 罗敏

2010年7月23日

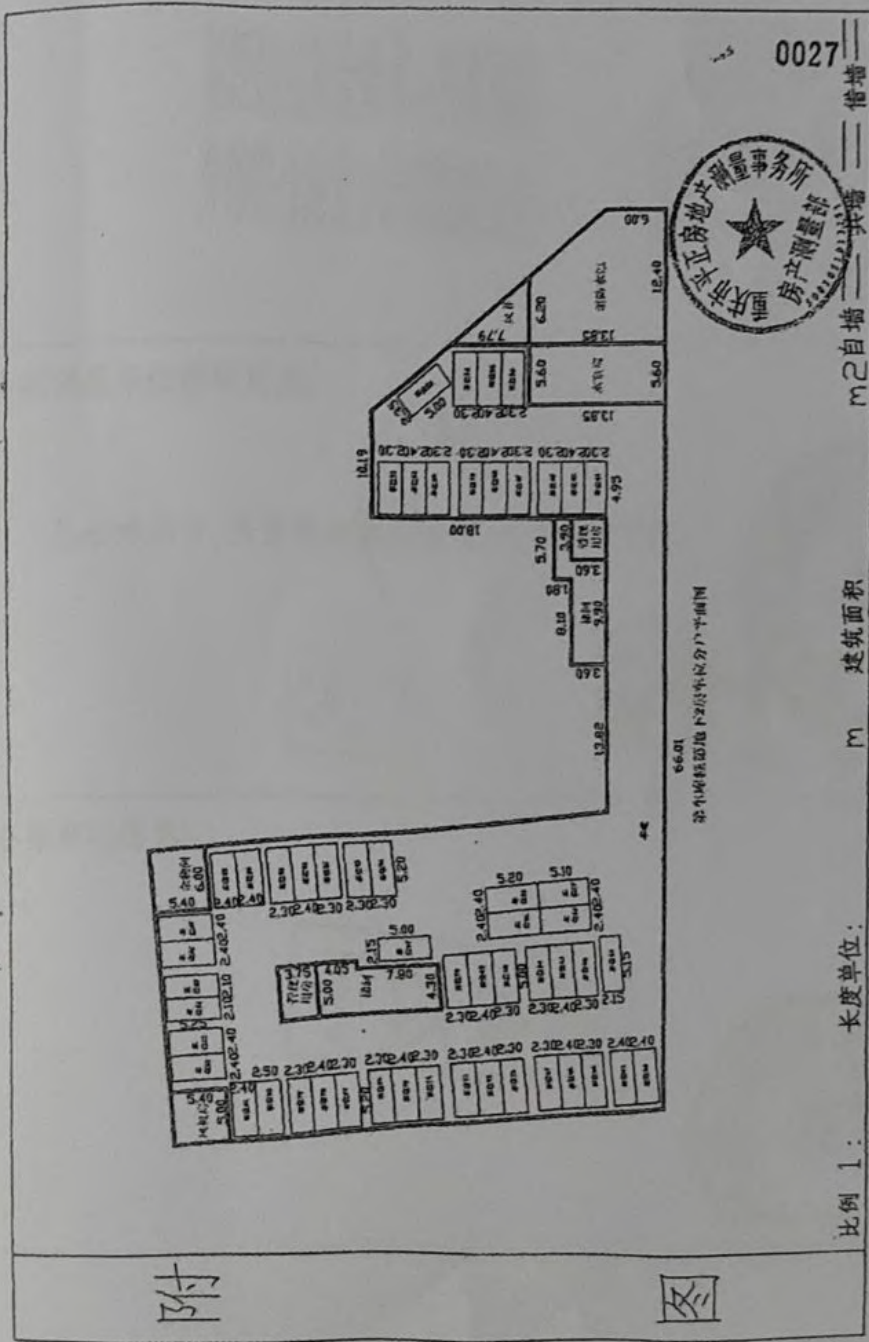
技术部审批:

2010年7月26日



附

图



测绘单位 重庆市平正房地产测量事务所

勘丈:

制图: 彭政



估价对象区域位置示意图



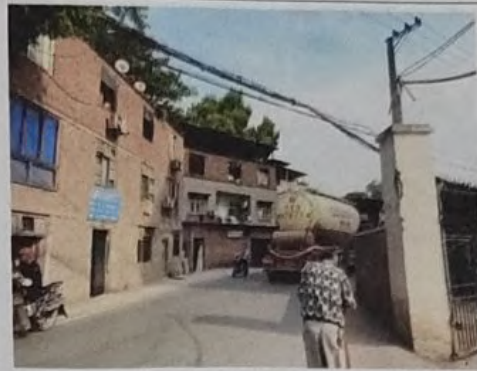
备注	此图仅为说明估价对象区域位置。	制作单位	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
		示例	红色圆圈代表估价对象所在区域



估价对象部分现状照片



周边环境



周边环境



小区入口



车库出入口



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状