

报 告 书



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



房地产估价报告

估价报告编号：（重庆）华康（2019）（估）字第 801 号

估价项目名称：重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村项目
在建工程及土地使用权市场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市第三中级人民法院

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）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 12 日



致估价委托人函

重庆市第三中级人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2019）渝 03 执恢 5 号《重庆市第三中级人民法院委托书》，于 2019 年 7 月 11 日至 2019 年 11 月 12 日对位于重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村项目在建工程及土地使用权的市场价值进行了估价。

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，致函于委托人：

一、估价对象

根据（2019）渝 03 执恢 5 号《重庆市第三中级人民法院委托书》、304 房地证 2013 字第 06340 号、304 房地证 2014 字第 11658 号《重庆市房地产权证》、渝地（2013）（南川）让字第 028 号《国有建设用地使用权出让合同》、重庆市南川区规划局《建筑工程方案设计审查意见函》、《重庆市南川区规划局关于金佛山画家村项目技术经济指标核定结果》、《建筑管理科关于金佛山画家村酒店、会所、餐饮项目面积核算情况》等相关资料记载：本次估价对象为位于重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村项目中 12 幢、13 幢、14 幢在建工程（含主体工程、弱电系统工程、消防工程、防水工程、电力安装工程等，合计建筑面积 22818.78 平方米）及土地使用权（面积共计



34967 平方米)。

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：

1、在建工程部分

序号	坐落	栋号	楼层	建筑面积 (m ²)	备注
1	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村1号	12幢(酒店)	-1至8层	17315.99	该3处在建工程均位于南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村2期)地块上
2	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村2号	13幢(餐饮楼)	3层	3689.86	
3	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村3号	14幢(会所)	3层	1812.93	
合计				22818.78	

2、土地使用权

序号	证号	坐落	证载土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积 (m ²)
1	304房地证2014字第11658号	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村2期)	城镇住宅用地	出让	城镇住宅用地 2083-6-19 商服用地 2053-6-19	12387
2	304房地证2013字第06340号	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村1期)	城镇住宅用地	出让	城镇住宅用地 2083-6-19 商服用地 2053-6-19	22580
合计						34967

备注：据委托人提供的重庆康华会计师事务所南川分所于2017年8月15日出具的重康会综报字[2017]第NC039号《重庆瑞茂置业有限公司资产负债审计报告》中的“在建工程明细表”记载，画家村项目包含实物资产如下：土地使用权、房屋主体工程、装修工程、热水系统工程、观佛台工程、滨河道土建工程、园林景观工程、弱电系统工程、售房部装饰工程、中央空调工程、消防工程、青石栏杆工程、防水工程、电力安装工程、绿化工程、电



梯安装工程、其他零星工程。

目前我公司取得了画家村土地使用权证以及画家村 12 幢、13 幢、14 幢在建工程面积核算情况等相关资料。

受条件所限，审计报告中所载装修工程、售房部装饰工程、电梯安装工程、热水系统工程、青石栏杆工程、观佛台工程、滨河河道土建工程、园林景观工程、绿化工程、中央空调工程、其他零星工程等工程量数据资料无法取证核实。本次估价未将其纳入评估范围。

故本次评估报告确定评估范围为 12 幢、13 幢、14 幢在建工程（含主体工程、弱电系统工程、消防工程、防水工程、电力安装工程等）及土地使用权。

经征求委托人意见，需反映画家村整体项目总价，故按委托人意见，未纳入评估范围的工程以委托人提供的审计报告“在建工程明细表”中“基本有证据支撑的金额”列示，并汇入画家村整体项目总价，在报告中列示。

二、估价目的

为重庆市第三中级人民法院处理相关案件，提供估价对象在价值时点 2019 年 9 月 18 日的房地产市场价格参考。

三、价值时点

估价人员于 2019 年 7 月 11 日、2019 年 9 月 18 日、2019 年 10 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，结合估价对象实际情况，本次价值时点定于第 2 次现场查勘日，即 2019 年 9 月 18 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

本次估价采用成本法房地分估的方式分别对在建工程及土地使用权进行估价，即采用成本法评估估价对象在建工程建筑物部分价值，采用基准地价系数修正法及剩余法评估估价对象土地使用权部分市场价值。

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格的因素，评估确定估价对象于2019年9月18日房地产市场价格如下：

(1) 在建工程建筑物部分评估值为

序号	坐落	栋号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村1号	12幢(酒店)	-1至8层	17315.99	2740	4744.58
2	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村2号	13幢 (餐饮楼)	3层	3689.86	2740	1011.02
3	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村3号	14幢(会所)	3层	1812.93	2740	496.74
小计				22818.78		6252.34

(2) 土地使用权评估值为

序号	证号	坐落	证载土地用途	土地使用 权类型	土地使用 权终止日期	土地使用 权面积 (m ²)	评估单 价(元/ m ²)	评估总 值(万 元)
1	304房地 证2014字 第11658 号	南川区南城街 道办事处石林 居委3组(画家 村2期)	城镇住 宅用地	出让	城镇住宅用 地2083-6-19 商服用地 2053-6-19	12387	1790	2217.27
2	304房地 证2013字 第06340 号	南川区南城街 道办事处石林 居委3组(画家 村1期)	城镇住 宅用地	出让	城镇住宅用 地2083-6-19 商服用地 2053-6-19	22580	1790	4041.82
小计						34967		6259.09

合计：



项目	评估金额 (万元)	备注
在建工程房地产	6252.34	
土地使用权	6259.09	
小计	12511.43	
大写	人民币壹亿贰仟伍佰壹拾壹万肆仟叁佰元整	

另未纳入评估范围按审计报告列示工程项目：

序号	项目	基本有证据支撑	单位
1	装修工程	13093859.96	人民币元
2	售楼部装饰工程	689860.2	人民币元
3	观佛台工程	1131797.15	人民币元
4	滨河道土建工程、园林景观工程	4381256.93	人民币元
5	青石栏杆工程	593435.06	人民币元
6	绿化工程	1926574.5	人民币元
7	热水系统工程	334729.66	人民币元
8	中央空调工程	1346127.56	人民币元
9	电梯安装工程	890200	人民币元
10	其他零星工程	2769732.94	人民币元
		合计金额：2715.76 万元	

画家村整体项目纳入评估范围的房地产估值 (12511.43 万元) 与未纳入评估范围按审计报告中相应工程列示的金额 (2715.76 万元)，合计金额为 15227.19 万元 (人民币大写：壹亿伍仟贰佰贰拾柒万壹仟玖佰元整)。

七、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。

3、根据 (2019) 渝 03 执恢 5 号《重庆市第三中级人民法院委托书》要求需评估重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村整体项目。经多次调查取证，按委托人提供的重庆康华会计师事务所南川分所于 2017 年 8 月 15 日出具的重康会综报字 [2017] 第 NC039 号《重庆瑞茂置业有限公司资产负债审计报告》中的“在建工程明细表”记载，画家村项目包含实物资产如下：



土地使用权、房屋主体工程、装修工程、热水系统工程、观佛台工程、滨河河道土建工程、园林景观工程、弱电系统工程、售楼部装饰工程、中央空调工程、消防工程、青石栏杆工程、防水工程、电力安装工程、绿化工程、电梯安装工程、其他零星工程。

经我公司与委托人承办法官沟通后，确定评估其实物资产，不含债权债务，对实物资产部分能清理清楚并有相关证据、数据资料的进行估价测算；对不能清理清楚的实物资产部分，本次仅将审计报告“基本有证据支撑”记载金额汇入整体项目价值并列示。

目前我公司取得了画家村土地使用权证以及画家村 12 幢、13 幢、14 幢在建工程面积核算情况等相关资料。

受条件所限，审计报告中所载装修工程、售楼部装饰工程、电梯安装工程、热水系统工程、青石栏杆工程、观佛台工程、滨河河道土建工程、园林景观工程、绿化工程、中央空调工程、其他零星工程等工程量数据资料无法取证核实。

故本次评估报告确定评估范围为 12 幢、13 幢、14 幢在建工程（含主体工程、弱电系统工程、消防工程、防水工程、电力安装工程等）及土地使用权。

对于上述无法取证核实的工程项目，我公司按委托人提供重康会综报字[2017]第 NC039 号《重庆瑞茂置业有限公司资产负债审计报告》中“在建工程明细表”中相应工程“基本有证据支撑”的金额列示并汇入画家村整体项目价值。

4、依照委托人提供的重庆康华会计师事务所南川分所出具的重康会综报字[2017]第 NC039 号《重庆瑞茂置业有限公司资产负债审计报告》记载，装



修工程、售房部装饰工程、观佛台工程、滨河河道土建工程、园林景观工程，青石栏杆工程、绿化工程、热水工程、中央空调工程、电梯安装工程、其他零星工程列示如下：

序号	项目	基本有证据支撑	单位
1	装修工程	13093859.96	人民币元
2	售房部装饰工程	689860.2	人民币元
3	观佛台工程	1131797.15	人民币元
4	滨河河道土建工程、园林景观工程	4381256.93	人民币元
5	青石栏杆工程	593435.06	人民币元
6	绿化工程	1926574.5	人民币元
7	热水系统工程	334729.66	人民币元
8	中央空调工程	1346127.56	人民币元
9	电梯安装工程	890200	人民币元
10	其他零星工程	2769732.94	人民币元
合计金额：2715.76 万元			

5、委估土地使用权证载为城镇住宅用地，根据渝地（2013）（南川）让字第 028 号《国有建设用地使用权出让合同》等资料记载，主体建筑物为商业服务业用地、附属建筑物性质为居住用地。由于出让合同未明确地块商住比信息，本次估价依照重庆市南川区规划局《建筑工程方案设计审查意见函》、《重庆市南川区规划局关于金佛山画家村项目技术经济指标核定结果》记载数据进行测算估价。若该数据与有关部门最终确定的不一致，则本次估价结论无效。

6、在建工程建筑面积依据《建筑管理科关于金佛山画家村酒店、会所、餐饮项目面积核算情况》记载数据进行测算，若该数据与有关部门最终确定的不一致，则本次估价结论应根据有关部门确定的数据进行相应调整。

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：二〇一九年十一月十二日





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	23
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、《重庆市第三中级人民法院委托书》复印件.....	26
二、估价对象相关资料复印件.....	26
三、估价对象位置图.....	26
四、估价对象部分现状照片.....	26
五、房地产估价机构营业执照及资格证书复印件.....	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（2019）渝03执恢5号《重庆市第三中级人民法院委托书》原件、304房地证2013字第06340号、304房地证2014字第11658号《重庆市房地产权证》、渝地（2013）（南川）让字第028号《国有建设用地使用权出让合同》复印件等相关资料，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是公开、平等、自愿的交易市场。

3、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使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以南川区规划和自然资源局档案室查询到的《建筑管理科关于金佛山画家村酒店、会所、餐饮项目面积核算情况》等资料记载建筑面积为准，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、权属、用途、建筑结构等均以估价委托人提供的



相关资料及调查资料记载为准。

6、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

7、未考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价值的影响。

(二) 本次估价的未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

(三) 本次估价的背离事实假设：

经调查，截止价值时点，估价对象 304 房地证 2013 字第 06340 号《重庆市房地产权证》记载土地使用权已经设定抵押，目前尚未注销；估价对象 12、13、14 幢已经办理预售（在南川区不动产登记中心档案室处查证有预售，提供了 12 幢、13 幢预售证，14 幢未查询到其预售证）；该项目部分工程款尚未结清。目前本次估价对象被重庆市第三中级人民法院、重庆市南川区人民法院、重庆市大渡口人民法院等法院查封。但因本次估价是为重庆市第三中级人民法院处理相关案件提供估价对象在价值时点的市场价值参考，故本次估价不考虑估价对象预售、未结清工程款、抵押权及查封因素的影响。

(四) 本次估价的不相一致假设：

委托书及产权证记载估价对象地址为重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村，实地查勘标的物为位于南川区画家村石林社区的一处酒店在建工程及土地使用权，现场查勘标的物无门牌号及明显界址。2019 年 7 月 11 日委托人首次带领查勘时被执行人在场，被执行人表示实地查勘标的物与委托书、产权证记载标的物系同一处。

(五) 本次估价的依据不足假设：

委托人、申请人及被执行人未提供估价对象在建工程部分的工程形象进度相关资料，结合估价对象实际情况，本次估价以在建工程在价值时点的实际



状况及完工程度进行合理判断并进行评估。

二、本估价报告使用限制条件

(一) 本估价报告书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；

(二) 根据国家有关规定，本估价报告书有效期为一年（自估价报告出具之日起计），超过一年需重新进行估价；

(三) 本估价报告中内容未经估价机构书面同意，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。

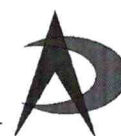
(六) 非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除委托人、诉讼双方当事人及其代理人以及委托人指定单位以外的其他任何法人和个人。

(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（2019）渝 03 执恢 5 号《重庆市第三中级人民法院委托书》记载评估范围为重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村整体项目，经多次调查取证以及委托人提供的重庆康华会计师事务所南川分所于 2017 年 8 月 15 日出具的重康会综报字[2017]第 NC039 号《重庆瑞茂置业有限公司资产负债审计报告》中的“在建工程明细表”记载，画家村项目包含实物资产如下：土地使用权、房屋主体工程、装修工程、热水系统工程、观佛台工程、滨河道土建工程、园林景观工程、弱电系统工程、售房部装饰工程、中央空调



工程、消防工程、青石栏杆工程、防水工程、电力安装工程、绿化工程、电梯安装工程、其他零星工程。

经我公司与委托人承办法官沟通后,确定评估其实物资产,不含债权债务,对实物资产部分能清理清楚并有相关证据、数据资料的进行估计测算;对不能清理清楚的实物资产部分,本次仅将审计报告”基本有证据支撑”记载金额汇入整体项目价值并列示。

目前我公司取得了画家村土地使用权证以及画家村 12 幢、13 幢、14 幢在建工程面积核算情况等相关资料。

受条件所限,审计报告中所载装修工程、售房部装饰工程、电梯安装工程、热水系统工程、青石栏杆工程、观佛台工程、滨河河道土建工程、园林景观工程、绿化工程、中央空调工程、其他零星工程等工程量数据资料无法取证核实。

故本次评估报告确定评估范围为 12 幢、13 幢、14 幢在建工程(含主体工程、弱电系统工程、消防工程、防水工程、电力安装工程等)及土地使用权。

对于上述无法取证核实的工程项目,我公司按委托人提供重康会综报字[2017]第 NC039 号《重庆瑞茂置业有限公司资产负债审计报告》中“在建工程明细表”中相应工程“基本有证据支撑”的金额列示并汇入画家村整体项目价值。

(二) 有关实地查勘的说明:

受重庆市第三中级人民法院委托,本公司注册房地产估价师于 2019 年 7 月 11 日、9 月 18 日、10 月 18 日对估价对象进行实地查勘。实地查勘标的物为位于南川区画家村石林社区的一处酒店在建工程及土地使用权,现场查勘标的物无门牌号及明显界址。经与第一次现场查勘日被执行人委派人员现场指认,结合在建工程现场看护人员了解核实,并与百度地图定位地址核实及



产权证附图核对，实地查勘标的物与委托书、产权证记载标的物系同一处。估价对象目前停工空置中。

(三) 有关估价对象房屋权属状况的说明：

根据建字第 500384201400007 《建设工程规划许可证》、编号 500384201406260101 《建筑工程施工许可证》复印件记载：估价对象 12 幢（酒店式公寓）、13 幢（餐饮楼）、14 幢（会议楼）房屋建设单位为重庆瑞茂置业有限公司。

(四) 有关土地使用权的说明：

根据估价对象实际情况和土地市场状况，本次估价选择房地分估路径体现估价对象的市场价值，单独对出让土地使用权进行了估价，并在估价结果中列示其价格。

(五) 有关估价结果的说明：

- 1、本次建筑部分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于 2019 年 9 月 18 日在现状利用下的市场价值。
- 3、本项目估价结果分别列示房屋建筑的价值，出让土地使用权价值。
- 4、本估价结果为估价对象现状条件下的市场价值，不考虑估价对象或存在的其他他项权利及可能需缴纳的相关费用。

(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、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。



3、本估价报告中所附估价对象位置标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。

4、实地查勘期即为价值时点。

5、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。

(七) 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。



房地产估价结果报告

(重庆)华康(2019)(估)字第801号

一、估价委托人

- 1、单位名称：重庆市第三中级人民法院
- 2、联系人：邓岗
- 3、联系电话：023-72811133

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公司
- 2、住所：重庆市渝中区中山三路168号第22层
- 3、社会统一信用代码：915001036761192206
- 4、法定代表人：殷翔龙
- 5、联系电话：(023) 63867263
- 6、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(2018)第1-003号
审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局



三、估价目的

为重庆市第三中级人民法院处理相关案件，提供估价对象在价值时点2019年9月18日的市场价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

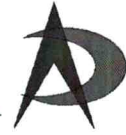
根据(2019)渝03执恢5号《重庆市第三中级人民法院委托书》、304房地证2013字第06340号、304房地证2014字第11658号《重庆市房地产权证》、渝地(2013)(南川)让字第028号《国有建设用地使用权出让合同》、重庆市南川区规划局《建筑工程方案设计审查意见函》、《重庆市南川区规划局关于金佛山画家村项目技术经济指标核定结果》、《建筑管理科关于金佛山画家村酒店、会所、餐饮项目面积核算情况》等相关资料记载：本次估价对象为位于重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村项目中12幢、13幢、14幢在建工程(合计建筑面积22818.78平方米)及土地使用权(面积合计34967平方米)。

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：

1、在建工程部分

序号	坐落	栋号	楼层	建筑面积(m ²)	备注
1	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村1号	12幢(酒店)	-1至8层	17315.99	该3处在建工程均位于南川区南城街道办事处石



2	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村2号	13幢(餐饮楼)	3层	3689.86	林居委3组(画家村2期)地块上
3	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村3号	14幢(会所)	3层	1812.93	
合计				22818.78	

2、土地使用权

序号	证号	坐落	证载土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积(m ²)
1	304房地证2014字第11658号	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村2期)	城镇住宅用地	出让	城镇住宅用地 2083-6-19 商服用地 2053-6-19	12387
2	304房地证2013字第06340号	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村1期)	城镇住宅用地	出让	城镇住宅用地 2083-6-19 商服用地 2053-6-19	22580
合计						34967

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象在建工程基本状况：

12幢

(1) 名称：“金佛山画家村12号楼”。

(2) 坐落：估价对象位于重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村。

(3) 建筑面积：估价对象建筑面积17315.99平方米。

(4) 建成年份：尚未竣工。

(5) 用途：估价对象规划房屋用途为酒店公寓。

(6) 建筑类别：酒店综合体。

(7) 总层数：估价对象所在建筑总楼层为9层(-1层至8层)，估价对象位于名义层第-1至8层。

(8) 房屋结构：钢混。

(9) 层高：估价对象1层挑空部分约8米，-1层空高约4米，其余楼层空高约3.5米。



(10) 平面布置：估价对象隔为多个房间，1层为酒店大堂及配套用房，2层部分为会议室及茶室部分为客房，-1层为停车用房，其余楼层为客房部分。

(11) 外观：现代建筑风格，外墙面喷砂处理，外墙装饰工程基本完成，详见《估价对象现状照片》。

(12) 房屋状况：估价对象主体工程已完成，砌体工程已完成，水电安装完成，目前室内装饰装修尚未完工。室内地面清水，天棚吊顶尚未完工，内墙面部分板材装饰、部分刷白，外立面门窗安装基本完成，室内门尚未安装。

(13) 设施设备：配置有电梯（尚未完工）。

(14) 通风和采光：通风、采光良好。

(15) 朝向：估价对象房屋朝向北。

13 幢

(1) 名称：“金佛山画家村13号楼”。

(2) 坐落：估价对象位于重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村。

(3) 建筑面积：估价对象建筑面积3689.86平方米。

(4) 建成年份：尚未竣工。

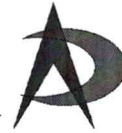
(5) 用途：估价对象规划房屋用途为餐饮楼。

(6) 建筑类别：酒店综合体。

(7) 总层数：估价对象所在建筑总楼层为3层，估价对象位于名义层第1至3层。

(8) 房屋结构：钢混。

(9) 层高：估价对象局部空高约4.5米、局部约3.3米。



(10) 平面布置：估价对象隔为多个房间，1层为公寓、餐厅及超市，2层为公寓及餐厅，3层为公寓。

(11) 外观：现代建筑风格，外墙面喷砂处理，外墙装饰工程基本完成，详见《估价对象现状照片》。

(12) 房屋状况：估价对象主体工程已完成，砌体工程已完成，水电安装完成，目前部分作为售楼部使用，地面地砖，墙面石材及木板装饰，天棚吊顶。部分公寓（样板间）已装修完成，地面地砖，墙面刷涂料，天棚吊顶，安装有洁具。其余房间室内地面清水，部分吊顶完成，墙面部分贴木板。

(13) 设施设备：电梯（尚未完工）。

(14) 通风和采光：通风、采光良好。

(15) 朝向：估价对象房屋朝向北。

14 幢

(1) 名称：“金佛山画家村14号楼”。

(2) 坐落：估价对象位于重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村。

(3) 建筑面积：估价对象建筑面积3689.86平方米。

(4) 建成年份：尚未竣工。

(5) 用途：估价对象规划房屋用途为餐饮楼。

(6) 建筑类别：酒店综合体。

(7) 总层数：估价对象所在建筑总楼层为3层，估价对象位于名义层第1至3层。

(8) 房屋结构：钢混。

(9) 层高：估价对象空高约4米。

(10) 平面布置：估价对象隔为多个房间。



(11) 外观：现代建筑风格，外墙面喷砂处理，外墙装饰工程基本完成，详见《估价对象现状照片》。

(12) 房屋状况：估价对象主体工程已完成，砌体工程已完成，水电安装完成，目前室内装饰装修尚未完工，地面清水，墙面部分木板，天棚部分吊顶。

(13) 通风和采光：通风、采光良好。

(14) 朝向：估价对象房屋朝向北。

2、估价对象土地使用权基本状况：

304 房地证 2014 字第 11658 号《重庆市房地产权证》记载宗地

(1) 土地面积：证载土地使用权面积为 12387 平方米。

(2) 用途：估价对象证载土地用途为城镇住宅用地，实际作为酒店及配套开发用地使用。

(3) 土地使用权类型：土地使用权类型均为出让，土地级别为南川区商业 5 级、住宅 5 级。

(4) 土地四至：估价对象所在宗地，西临画家村酒店 1 期项目用地，南临石壁、东临其他集体土地、北临凤嘴江。

(5) 土地形状：证载土地形状较规则，详见《重庆市房地产权证》附图。

(6) 地形地势：地形有一定坡度，自然排水畅通，无淹没可能性。

(7) 土壤：区域以未开发土地及其他集体用地为主，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)。地上目前有 3 幢在建工程，即：12、13、14 幢。

304 房地证 2013 字第 06340 号《重庆市房地产权证》记载宗地

- (1) 土地面积：证载土地使用权面积为 22580 平方米。
- (2) 用途：估价对象证载土地用途为城镇住宅用地，实际暂未开发利用。
- (3) 土地使用权类型：土地使用权类型均为出让，土地级别为南川区商业 5 级、住宅 5 级。
- (4) 土地四至：估价对象所在宗地，西临其他集体用地，南临石壁、东临画家村酒店 2 期项目用地、北临凤嘴江。
- (5) 土地形状：土地形状不规则，详见《重庆市房地产权证》附图。
- (6) 地形地势：地形有一定坡度，自然排水畅通，无淹没可能性。
- (7) 土壤：区域以未开发土地及其他集体用地为主，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”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“场地平整”。

（三）估价对象区位状况

1、位置状况

- (1) 坐落：估价对象位于南川区南城街道办事处石林居委 3 组，详见《估价对象位置示意图》。
- (2) 方位：估价对象位于凤嘴江以南，南城街道石林社区以西。
- (3) 距离：估价对象临近南城街道石林社区，距离南万高速金佛山西下道口约 6.1 公里。



(4) 楼层：估价对象在建工程，12幢共9层（-1至8层），13、14幢均为共3层。

(5) 临街状况：估价对象朝向凤嘴江，周边开发建设中，人流量较小。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有413省道，区域内路面均已硬化，路况较好，区域车流量一般，交通较顺畅。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在区域需乘坐区间巴士或自驾车辆前往。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象建筑外有空地有临时停车位，停车方便度一般。

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，无污染，卫生状况良好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以自建房屋及旅游配套酒店为主，但较为分散，区域内房屋入住率较低，人流量较小，商业繁华程度一般；区域内主要为旅游流动人口，治安状况良好。

(3) 景观：朝凤嘴江，景观较好。

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、天然气保证度均高。

(2) 外部公共服务设施：区域内外部公共服务设施正在开发建设中。



（四）估价对象权属状况

根据建字第 500384201400007 《建设工程规划许可证》、编号 500384201406260101 《建筑工程施工许可证》复印件记载：估价对象 12 幢（酒店式公寓）、13 幢（餐饮楼）、14 幢（会议楼）房屋建设单位为重庆瑞茂置业有限公司。

根据 304 房地证 2013 字第 06340 号、304 房地证 2014 字第 11658 号《重庆市房地产权证》复印件记载：估价对象土地使用权人为重庆市瑞茂置业有限公司。

（五）估价对象他项权利状况

经调查，截止价值时点，估价对象 304 房地证 2013 字第 06340 号《重庆市房地产权证》记载土地使用权已经设定抵押，目前尚未注销；估价对象 12、13、14 幢已经办理预售；该项目部分工程款尚未结清。目前本次估价对象被重庆市第三中级人民法院、重庆市南川区人民法院、重庆市大渡口人民法院等法院查封。

（六）估价缘由

根据（2019）渝 03 执恢 5 号《重庆市第三中级人民法院委托书》可知：重庆市第三中级人民法院因受理“重庆荣升建筑安装工程公司于重庆瑞茂置业有限公司建设工程合同纠纷”一案，需对重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村整体项目价值进行司法评估。

五、价值时点

估价人员于 2019 年 7 月 11 日、2019 年 9 月 18 日、2019 年 10 月 18 日



分别对估价对象进行了实地查勘，结合估价对象实际情况，本次价值时点定于第2次现场查勘日，即2019年9月18日。

六、价值类型

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。

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》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 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、南川府发〔2016〕28号《重庆市南川区人民政府关于公布南川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》；



(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》；
- 4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 5、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 6、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 8、渝国土房管规发[2016]6号《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则〉的通知》。

(三) 估价委托人提供资料

- 1、（2019）渝 03 执恢 5 号《重庆市第三中级人民法院委托书》原件；
- 2、304 房地证 2013 字第 06340 号、304 房地证 2014 字第 11658 号《重庆市房地产权证》复印件；
- 3、渝地（2013）（南川）让字第 028 号《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 4、《建筑工程方案设计审查意见函》、《建筑管理科关于金佛山画家村酒店、会所、餐饮项目面积核算情况》、《重庆市南川区规划局关于金佛山画家村项目技术经济指标核定结果》复印件；
- 5、其他相关资料。

(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、近几年重庆市及南川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) 估价技术路线：

估价对象分为在建工程及土地使用权，其中土地使用权分为两个土地证，分别为 304 房地证 2013 字第 06340 号、304 房地证 2014 字第 11658 号《重庆市房地产权证》。12、13、14 幢在建工程位于 304 房地证 2014 字第 11658 号土地证记载的宗地上。由于该两宗土地使用权为整体规划利用，故本次将其作为一个整体进行评估。即分别评估 11658 号证载宗地上在建工程房屋建筑物及 06340 号、11658 号证载宗地价值，加和得到项目价值。

通过对估价对象的背景认识，根据估价目的、估价假设和估价对象的特点及区域房地产市场状况，故本次估价采用基准地价系数修正法和剩余法评估估价对象土地使用权部分价值，采用成本法评估估价对象在建工程部分价值。

(二) 估价方法的选用：

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：

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。估价对象在建工程房屋用途为酒店及配套用房，经调查，近期周边类似在建工程交易案例少，无足够比较实例，故本次未采用比较法进行评估。

2、收益法：

收益法主要用于有现实收益或潜在收益的房地产估价。估价对象目前为在建工程，无法取得收益。故本次未采用收益法进行评估。

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、交易案例较少的地区的房地产评估。按照《房地产估价规范》中有关估价方法的选用要求，在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，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为在建工程，不满足比较法和收益法的基本条件，但类似房地产正在建设和已建设好的实例较多，可以采集足够的开发成本的资料，故采用成本法评估在建工程房地产价格。土地使用权采用剩余法和基准地价系数修正法测算其价格。

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。本次估价对象土地使



用权分为 2 宗（相邻地块），其中 1 宗上已建有在建工程，另一宗尚未开发建设，由于该 2 宗土地使用权为整体规划，故本次未采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，

在建工程部分采用成本法对估价对象进行估算，即采用房地分估的方式分别对在建工程部分采用成本法进行估价测算，对土地使用权部分（在建工程占用部分）采用基准地价系数修正法和剩余法进行估价测算。

空地部分采用基准地价系数修正法和剩余法进行估价测算。

（三）估价方法：

1、在建工程建筑物部分：

成本法是以建造估价对象房屋或类似房屋所需的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息及税费，得出估价对象价格的一种估价方法。

本次估价为房地分估，本部分仅为在建工程建筑物的价值，则适用公式为：

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润

注：此“房屋价值”中不包含土地价值。

2、土地使用权部分：

①基准地价系数修正法：

根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价价值时点和使用年限



分别对估价对象的价值时点和使用年限进行修正，求得估价对象在价值时点的价格。

基本公式：单位地价=（适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值）×容积率

②剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

剩余法计算公式为：

$$V=A-B-C$$

V----待估土地价格；

A----开发完成后房地产总价值；

B----整个开发项目的开发成本；

C----开发商合理利润；

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格的因素，评估确定估价对象于2019年9月18日房地产市场价格如下：

(1) 在建工程建筑物部分评估值为

序号	坐落	栋号	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (万元)
1	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村1号	12幢(酒店)	-1至8层	17315.99	2740	4744.58



2	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村2号	13幢 (餐饮楼)	3层	3689.86	2740	1011.02
3	重庆市南川区南城街道办事处金佛山画家村3号	14幢(会所)	3层	1812.93	2740	496.74
小计				22818.78		6252.34

(2) 土地使用权评估值为

序号	证号	坐落	证载土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
1	304房地证2014字第11658号	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村2期)	城镇住宅用地	出让	城镇住宅用地2083-6-19 商服用地2053-6-19	12387	1790	2217.27
2	304房地证2013字第06340号	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村1期)	城镇住宅用地	出让	城镇住宅用地2083-6-19 商服用地2053-6-19	22580	1790	4041.82
小计						34967		6259.09

合计:

项目	评估金额(万元)	备注
在建工程房地产	6252.34	
土地使用权	6259.09	
小计	12511.43	
大写	人民币壹亿贰仟伍佰壹拾壹万肆仟叁佰元整	

另未纳入评估范围按审计报告列示工程项目

序号	项目	基本有证据支撑	单位
1	装修工程	13093859.96	人民币元
2	售楼部装饰工程	689860.2	人民币元
3	观佛台工程	1131797.15	人民币元
4	滨河河道土建工程、园林景观工程	4381256.93	人民币元
5	青石栏杆工程	593435.06	人民币元
6	绿化工程	1926574.5	人民币元
7	热水系统工程	334729.66	人民币元
8	中央空调工程	1346127.56	人民币元
9	电梯安装工程	890200	人民币元
10	其他零星工程	2769732.94	人民币元
		合计金额: 2715.76万元	

画家村整体项目纳入评估范围的房地产估值(12511.43万元)与未纳入



附 件

- 一、《重庆市第三中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象相关资料复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象部分现状照片
- 五、房地产估价机构营业执照及资格证书复印件
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件

重庆市第三中级人民法院

委托书

(2019) 渝 03 执恢 5 号

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

我院在执行重庆市荣升建筑安装工程公司与重庆瑞茂置业有限公司建设工程合同纠纷一案中，因重庆市高级人民法院指定重庆市第三中级人民法院整体处置被执行人财产，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：

重庆市瑞茂置业有限公司开发南川金佛山画家村整体项目。

2019年8月13日



建筑管理科关于金佛山画家村酒店、会所、餐饮项目面积核算情况

栋号	楼层	楼层建筑 面积	居住面积	公建面积	工业面积	车库面积	其他 面积	层高	停车位 个数	配套 设施	备注
酒店 12#	8/-1	17315.99		13973.57		2479.25	667.91	31.6/-4.75	48	195.26	
餐饮 13#	3	3689.86		3656.31				11.1		33.55	
会所 14#	3	1812.93		1711.69				14.4		101.24	
合计		22818.78		19341.57		2479.25	667.91		48	330.05	

(一) 酒店 12#

负 1 层: 3208.54 平方米 (管理 61.38 平方米, 设备 667.91 平方米, 车库 2479.25 平方米, 车库 2479.25 平方米, 停车位 48 个)

1 层: 1551.57 平方米 (消防 47.96 平方米, 公厕 70.11 平方米, 公建 1433.5 平方米) +

2 层: 1831.29 平方米 (公厕 19.49 平方米, 公建 1811.8 平方米)

3 层: 2361.65 平方米 (公厕 5.51 平方米, 管理 21.71 平方米, 公建 2334.43 平方米)

4 层: 2200.52 平方米 (公厕 5.51 平方米, 管理 21.71 平方米, 公建 2173.3 平方米)

5 层: 1653.32 平方米 (公厕 5.51 平方米, 管理 21.71 平方米, 公建 1626.1 平方米)

6 层: 1666.71 平方米 (公厕 5.51 平方米, 管理 21.71 平方米, 公建 1639.49 平方米)

090

7层: 1628.61平方米(公厕5.51平方米, 公建1623.1平方米) 8层: 699.87平方米(公建)

机房层: 513.91平方米(公建)

总建筑面积17315.99平方米(管理148.22平方米, 公厕47.04平方米, 设备667.91平方米, 车库2479.25平方米, 公建13973.57平方米, 停车位48个), 建筑高度8/-1层31.6/-4.75米

(二) 餐饮13#

1层: 1815.29平方米(公厕33.55平房米, 公建1781.74平方米)

2层: 1356.49平方米(公建)

3层: 518.08平方米(公建)

总建筑面积3689.86平方米(公厕33.55平房米, 公建3656.31平方米), 建筑高度3层11.1米。

(二) 会所14#

1层: 711.41平方米(公厕43.33平房米, 公建668.08平方米)

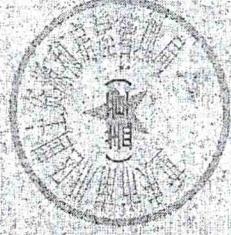
2层: 721.86平方米(公厕57.91平房米, 公建663.95平方米)

3层: 379.66平方米(公建)

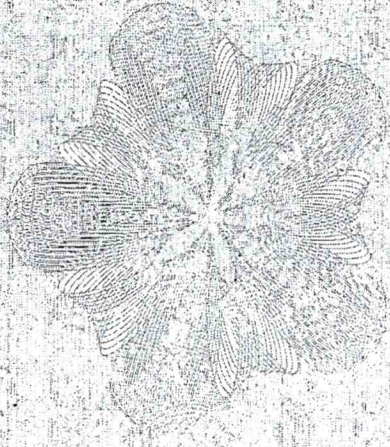
总建筑面积1812.93平方米(公厕101.24平房米, 公建1711.69平方米), 建筑高度3层14.4米。

304房地证 2014 字第 11658 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



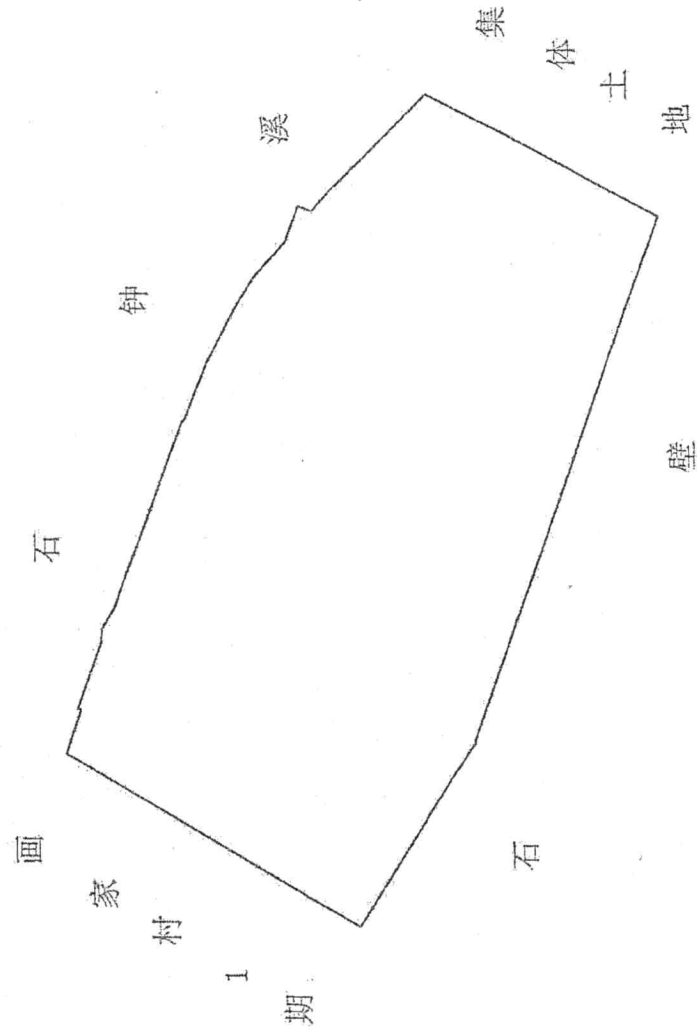
重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 20141065026

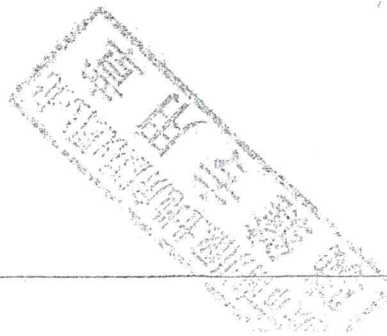
画家村2期

宗地 图

3003844001043



比例尺	1:4000
制图人	彭娟
日期	2014年09月29日



宗地面积: 12387.00平方米

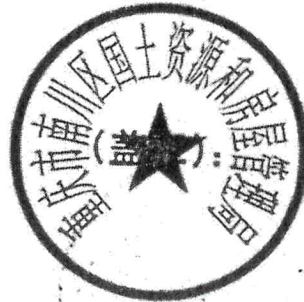
复印宗地款
2013.9.18
不动产
其他已抵押002
447029695

房地证 字第 号

304 2013 06340

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	重庆瑞茂置业有限公司		
证件名称及号码	营业执照: 500384000010678 1-1-1		
坐落	南川区南城街道办事处石林居委3组(画家村1期)		
房地籍号	NC0020380001000		
土地使用权类型	出让	房屋结构	
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	
土地使用权面积	22580m ²	楼层	名义层
共有使用权面积		房屋建筑面积	物理层
土地使用权终止日期	2083年06月19日	套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

201307090790066

填证单位:

登记日期:



2013 7 10

填证单位:

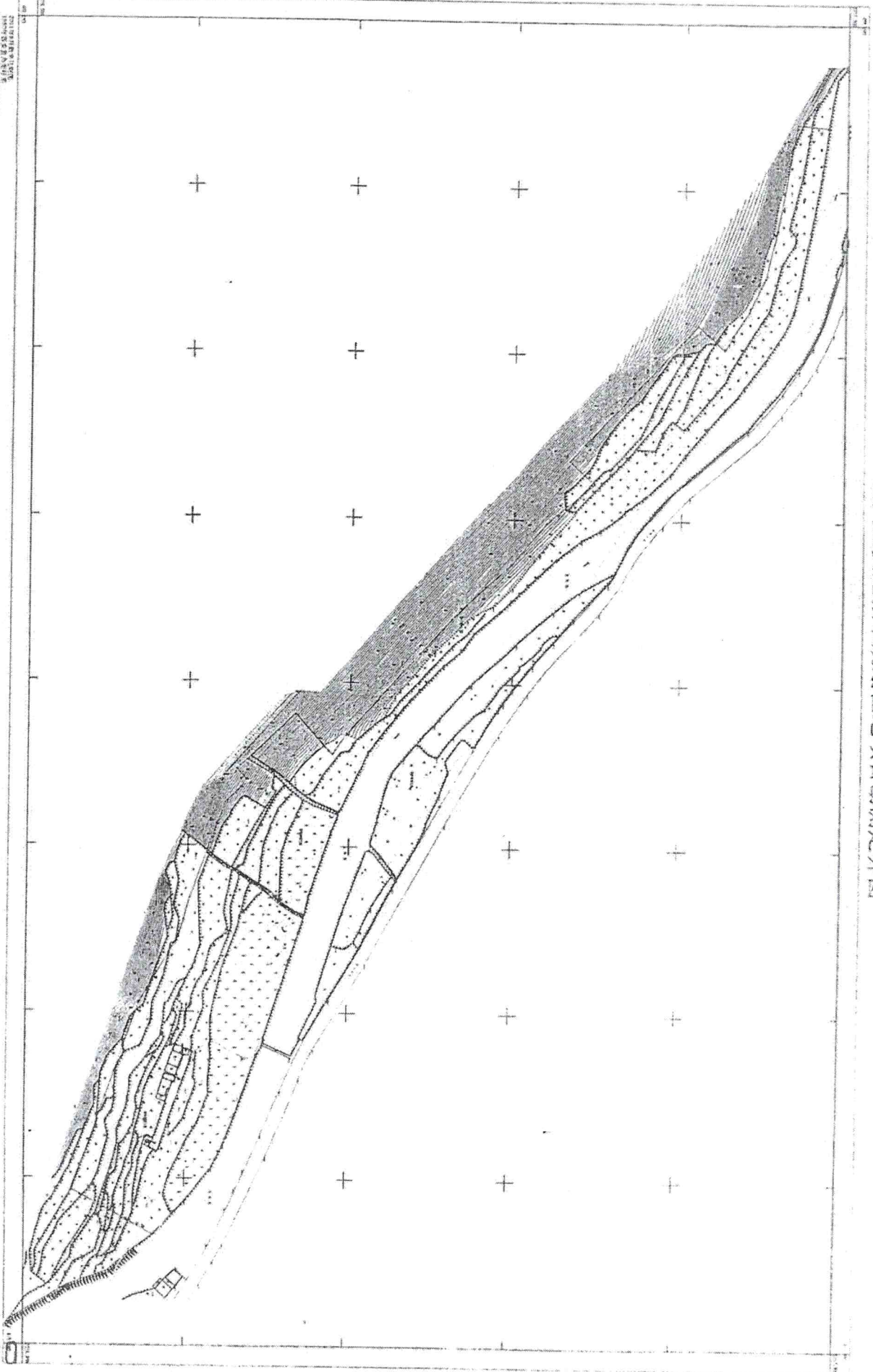
登记日期:

年 月 日

记 事

商服用地：2013-6-20至2053-6-19止，
城镇住宅用地：2013-6-20至2083-6-19止。

2013年6月20日
国土资源局



重庆市南川区规划局



渝规南方案函〔2013〕0042号

建筑工程方案设计审查意见函

重庆瑞茂置业有限公司建设业主：

你单位报送的金佛山画家村建设项目建设工程设计方案，符合地字第500384201300033号《建设用地规划许可证》及其附件、附图要求和城乡规划管理的有关规定，原则同意该工程设计方案。

一、主要技术经济指标：

规划用地面积	34,929					平方米
总建筑面积	60,938.77	平方米	其	住宅	17,727.9	平方米
				公建	42,562.21	平方米
地上建筑面积	52,239.93	平方米	中	工业		平方米
地下总面积	8,698.84	平方米		社区组织工作用房	40.26	平方米
				其他	608.4	平方米
容积率			地上容积率不得大于		1.5	
			地下容积率不得大于			
建筑密度			地面建筑密度不得大于		44.76	%
			地下建筑密度不得大于			%
绿地率			30			%
建筑高度			地上建筑高度不得大于		33.8	米
			不得小于			米
			地下建筑底部标高：不小于		米（黄海高程）	
停车泊位共	197	个	地上：		22	个
			地下：		175	个

备注：

1、计入容积率建筑面积平方米

公建面积包含商业13917.35平方米，地下车库及设备用房8698.84平方米，酒店14300.35平方米，餐饮3766.4平方米，会议1879.27平方米；其它面积包含物管用房

068



331.89平方米，公厕164.27平方米，垃圾中转站112.24平方米。另独立建设专用停车场，配套停车位153个。

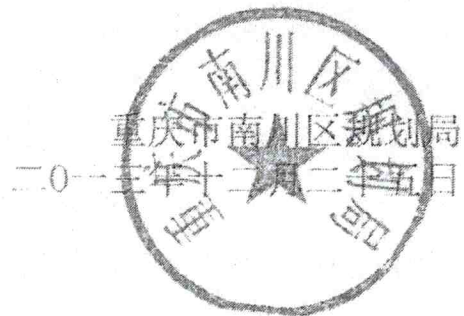
二、下阶段设计要求：

建筑外立面色彩及材质应报我局组织专项审查通过后，方可实施。

本《建筑工程方案设计审查意见函》有效期至2014年12月25日为止

需要延长有效期的，建设单位应在本《建筑工程方案设计审查意见函》有效期届满前向原发证机关申请。

请你单位严格执行本审查意见，建筑工程设计方案若需修改，应按规定程序报批。



重庆市南川区规划局关于金佛山画家村项目技术经济指标核定结果

内容	要求值	设计值	审核值	备注
总规划用地面积		m ²	m ²	总建筑面积 60938.8m ² , 其中地下建筑 8698.84 m ² (未计入容积率), 商业 13917.35, 酒店 14300.35, 餐饮 3766.4, 会议 1879.27, 物管 331.89, 社区 40.26, 公厕 164.27, 住宅 17727.9, 垃圾中转站 112.24
建设用地面积		34929m ²	34929m ²	
总建筑面积		60938.8m ²	60938.77m ²	
容积率		1.50	1.50	
建筑占地面积		15634.22m ²	15634.22m ²	
建筑密度	≤45%	44.76%	44.76%	
绿地面积		9831.88m ²	9831.88m ²	
绿地率	≥30%	28.15%	28.15%	
停车位		197 ^{±22} ₋₁₇₅	350 ^{±175} ₋₁₇₅	
建筑高度		33.8	33.8	
用地性质				
经办人签字: 1、地上153个生态停车位没在用地红线范围内, 除去这些车位红线范围内只有197个车位。 2、13#、14#超建筑控制线。 <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 2013.11.14 </div>		审核人签字: <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 11.14. </div>		
分管领导签字: <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 2013.12.23 </div>				

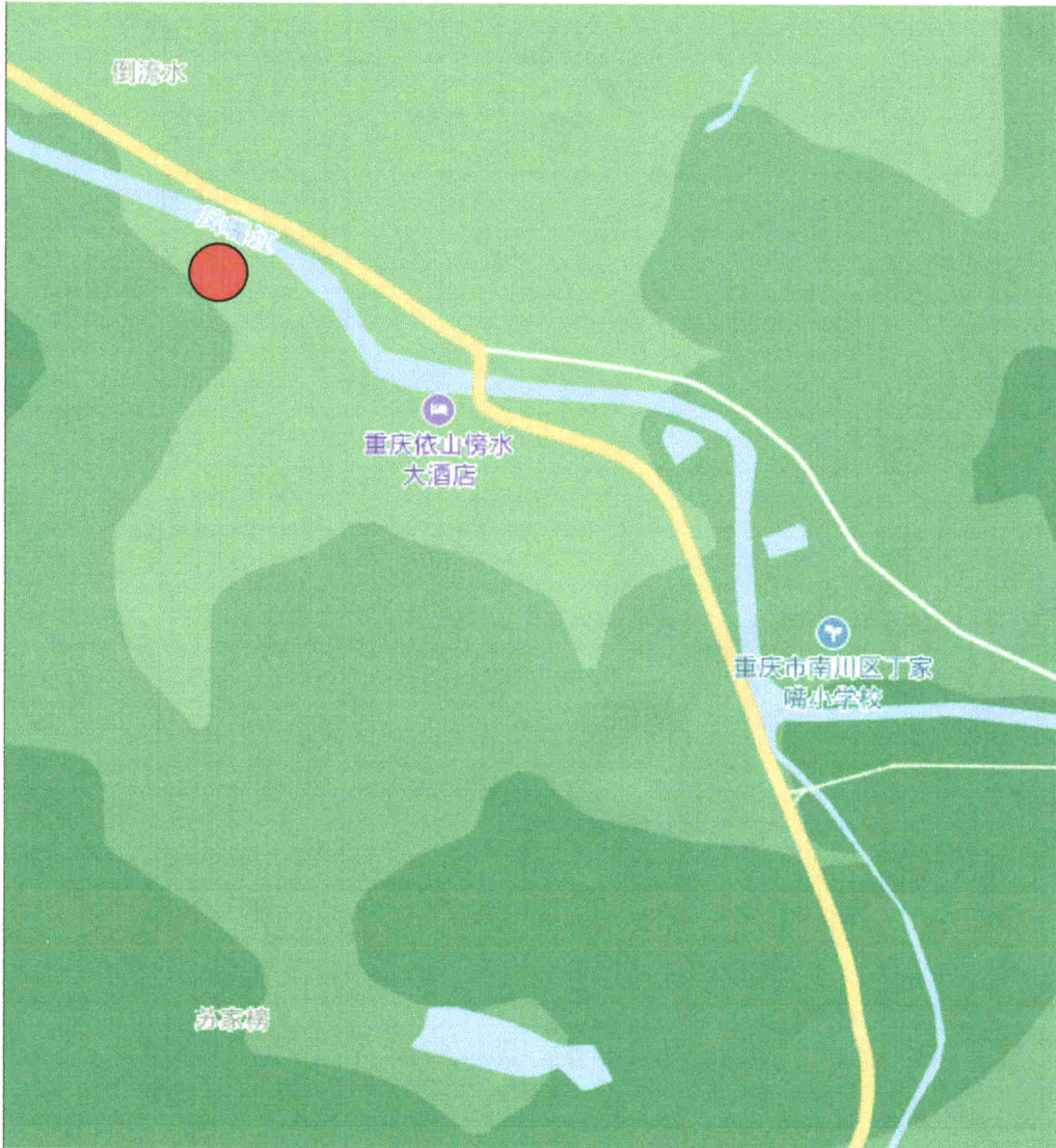
建管科签收: 2013.12.23

重庆市南川区规划服务中心

二〇一三年十一月十四日

092

估价对象区域位置示意图



估价对象部分现状照片







营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

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
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

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(2018)1-003号

有效期限：2018年3月24日至2021年3月23日



发证机关

二〇一八年

日



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 / Bearer'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.



No. 001187428

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



姓名 / Full name

陈刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / 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

2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00155000



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:401120

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. 401120

TEL:023-63870921

FAX:023-63637758

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

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