

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第023号

估价项目名称：

重庆市渝北区人民法院确定财产处置参考价涉及位于江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马邮城91幢103室、浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室等共计6套房地产(含住宅、车位、酒店式公寓、商业)市场价值评估

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：

胡 阳

注册号：5020180064

周 涛

注册号：5019980081

估价报告出具日期：二〇二二年二月二十五日

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马邺城91幢103室、浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城（北区）06幢1单元1708室等共计6套房地产（含住宅、车位、酒店式公寓、商业）（以下简称估价对象）市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，现将报告要点集中提示如下：

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：本次估价对象为位于江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马邺城91幢103室、浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城（北区）06幢1单元1708室等共计6套房地产（含住宅、车位、酒店式公寓、商业），房屋建筑面积合计640.25平方米，根据《不动产登记资料查询结果证明》等资料记载，结合估价人员实地查勘，估价对象概况如下表所示。

估价对象概况表

序号	证书/证明号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	所在楼层	建筑面积(㎡)	套内建筑面积(㎡)
1	建转字第516343号 (宁建201603576, 蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马邺城91幢103室	城镇单一住宅用地	一般住宅	第-1-3层	377.23	362.64
2	建转字第534830号 (宁建201607512, 蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马邺城80-83幢, 85-93幢, 95-100幢地下车库负二层192号车位	城镇单一住宅用地	车位	第-2层	13.89	12.72
3	苏(2016)宁浦不动产权第0025289号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室	商务金融用地	酒店式公寓	第17层	30.36	23.12
4	苏(2016)宁浦不动产权第0025791号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室	商务金融用地	商业	第2层	61.85	37.23
5	苏(2016)宁浦不动产权第0025426号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室	商务金融用地	酒店式公寓	第21层	74.84	57.36
6	渝变02029673(宁浦200711643, 蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区文昌路38号两山新村02栋108室	城镇单一住宅用地	成套住宅	第1层	82.08	73.97
合计							640.25	567.04

本报告财产范围包含建筑物所有权价值、相应分摊的土地使用权价值。

维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年一月二十八日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法(估价对象1~3、5、6)，收益法(估价对象4)。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2022年1月28日的市场价值共计3129.66万元(大写金额：人民币叁仟壹佰贰拾玖万陆仟陆佰元整)，详见估价结果一览表。

估价结果一览表



序号	证书/证明号	权利人	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积(m ²)	车位数	评估单价(元/m ² , 元/车位)	评估总价(万元)
1	建转字第516345号 (宁建201603576, 蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马新城91幢103室	一般住宅	第-1~3层	377.23	/	68650	2589.68
2	建转字第534830号 (宁建201607512, 蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马新城80-83幢, 85-93幢, 95-100幢地下车库负二层192号车位	车位	第-2层	13.89	1	321500	32.15
3	苏(2016)宁浦不动产权第0025289号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室	酒店式公寓	第17层	30.36	/	14880	45.18
4	苏(2016)宁浦不动产权第0025791号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室	商业	第2层	61.85	/	26510	163.95
5	苏(2016)宁浦不动产权第0025426号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室	酒店式公寓	第21层	74.84	/	22370	166.87
6	浦变02029673(宁浦200711643, 蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区文岛路38号两山新村02栋108室	成套住宅	第1层	82.08	/	23370	191.87
合计						640.25			3129.66



七、特别提示

1. 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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 住宅、酒店式公寓及商业估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位；车位估价结果为车位单价，结果取整至百元位；估价结果币种为人民币。

3. 根据权利人介绍，结合估价人员实地查勘和调查，估价对象4价值时点实际与相邻的“206室”和“205室”已连通，只保留了“206室”户门，估价对象4和“205室”的入户门已被建筑材料填充封闭，与门洞旁墙体构成完整墙面。注册房地产估价师受专业限制，无法判断房屋质量是否受到结构改造的影响，本次估价假设估价对象房屋质量未受影响。根据合法原则，本次按估价对象4设计结构（房产分层分户平面图记载的户型结构）进行评估，不考虑结构改造对价值的影响，估价结果未扣除结构户型复原费用。

4. 经估价人员实地查勘及调查，估价对象3、5于价值时点存在租赁权限制，由于未提供租赁合同，且租赁属于短期租赁，根据估价委托人意见，本次估价不考虑租赁权对估价结果的影响。

5. 根据估价人员实地查勘，结合权利人介绍，估价对象1于价值时点室内已加建升降电梯，与房屋形成了一个功能整体（非损毁或变更其性质而不能分离）。在估价委托人及相关当事人未能提供电梯相关资料的情况下，根据估价委托人委托，结合最高最佳利用原则及估价对象1实际状况，本次估价以估价对象1房屋与电梯整体使用为前提，不考虑单独处置时发生的价值减损。

6. 本次估价实地查勘过程中，由于客观原因，估价人员未能进入估价对象4、6室内进行查勘，估价人员已按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的要求对其外部状况及区位状况进行了实地查勘。本次估价假设估价对象4、6内部无异形等对其市场价值产生影响的情况，房屋结构与登记

情况一致。

7. 本次实地查勘估价人员未能进入估价对象4、6室内进行查勘；根据权利人介绍，结合估价人员对其相邻房屋的查勘及相应调查，本次评估估价对象4、6室内装饰装修情况系根据权利人介绍并参照其相邻房屋室内装饰装修情况进行设定。

8. 估价对象2《不动产登记资料查询结果证明》记载其土地用途为城镇单一住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用权期限为2073年12月11日止，其房屋用途为车位；经估价人员实地查勘，其实际用途为车位。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》相关规定，结合估价人员调查，本次估价以估价对象2用途为车位，土地使用权期限为2043年12月11日止为前提。

9. 估价人员未查询到估价对象2~5土地使用权期间届满时，未获国家相关部门批准申请续期的条件下，其地上建筑物、构筑物及其附属设施的最终处理方式的相关文件。本次估价假设估价对象2~5出让合同等未约定土地使用权期间届满后其土地使用权及地上建筑物的处理方式。

10. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

11. 经估价人员实地查勘及调查，截止价值时点，估价对象1欠缴物管费、公摊水电费共计34493.86元；估价对象4欠缴物管费、公摊水电费共计21524元；估价对象5欠缴物管费、公摊水电费共计7596元；估价对象6欠缴物管费、公摊水电费共计1544元。除上述欠费情况外，估价人员未能查询到估价对象是否存在其他欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金，估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑欠缴的物

管费、公摊水电费及是否存在欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金等费用对估价结果的影响。

12. 根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象1、3-6于价值时点已设立抵押登记未解押；估价对象1-6已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权、居住权对估价结果的影响。

13. 估价对象6所属分摊土地使用权类型为划拨；根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，结合估价目的，本次估价假设估价对象6转让能获得政府审批；本次估价结果为估价对象6正常市场中的交易价值，转让时应缴纳的土地使用权出让金以相关部门实际收取金额为准。

14. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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使用。

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，并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成失。

特此致函！

法定代表人：

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年二月二十五日



第一部分
第二部分
一、估价
二、报告
三、其他
第三部分
一、估
二、房
三、估
四、估
五、价
六、估
七、估
八、估
九、估
十、估
十一、估
十二、估
十四

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价人员对估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2. 估价人员对估价对象的房屋安全性、周围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，假设估价对象房屋安全，不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化和实质性改变。

4. 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，即能满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

5. 估价对象产权明晰、手续齐全，已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，可以在公开市场上自由转让。

6. 本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电、气、讯、道路、消防等）的使用权益为前提。

7. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其在查勘日的外观和使用状况，估价人员无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8. 估价人员未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与产权证登记的房屋建筑面积大体相当。

9. 经估价人员实地查勘及调查，截止价值时点，估价对象 1 欠缴物管费、公摊水电费共计 34493.86 元；估价对象 4 欠缴物管费、公摊水电费共计 21524 元；估价对象 5 欠缴物管费、公摊水电费共计 7596 元；估价对象 6 欠缴物管费、公摊水电费共计 1544 元。除上述欠费情况外，估价人员未能查询到估价对象是否存在其他欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金。估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料，本次估价未考虑欠缴的物管费、公摊水电费及是否存在欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金等费用对估价结果的影响。

10. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

估价对象 2《不动产登记资料查询结果证明》记载其土地用途为城镇单一住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用权期限为 2073 年 12 月 11 日止，其房屋用途为车位；经估价人员实地查勘，其实际用途为车位。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》相关规定，结合估价人员调查，本次估价以估价对象 2 用途为车位，土地使用权期限为 2043 年 12 月 11 日止为前提。

(三) 背离事实假设

1. 根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象 1、3~6 于价值时点已设立抵押登记未解押；估价对象 1~6 已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权、居住权对估价结果的影响。

2. 经估价人员实地查勘及调查，估价对象 3、5 于价值时点存在租赁权限制，由于未提供租赁合同，且租赁属于短期租赁，根据估价委托人意见，本次估价不考虑租赁权对估价结果的影响。

3. 根据权利人介绍，结合估价人员实地查勘和调查，估价对象 4 价值时点实际与相邻的“206 室”和“205 室”已连通，只保留了“206 室”入户门，估价对象 4 和“205 室”的入户门已被建筑材料填充封闭，与门洞旁墙体构成完整墙面。注册房地产估价师受专业限制，无法判断房屋质量是否受到结构改造的影响，本次估价假设估价对象房屋质量未受影响。根据合法原则，本次按估价对象 4 设计结构（房产分层分户平面图记载的户型结构）进行评估，不考虑结构改造对价值的影响，估价结果未扣除结构户型复原费用。

(四) 不相一致假设

估价对象 6《不动产登记资料查询结果证明》记载其建筑物总楼层为 5 层，所在楼层为 1 层；经估价人员实地查勘，其建筑物总楼层为 6 层（-1~5），所在楼层为名义第 1 层（物理第 2 层）；本次估价对象 6 楼层以其实际状况为准。

(五) 依据不足假设

1. 估价人员未查询到估价对象 2~5 土地使用权期间届满时，未获国家

相关部门批准申请续期的条件下，其地上建筑物、构筑物及其附属设施最终处理方式的相关文件。本次估价假设估价对象2~5出让合同等未约定土地使用权期间届满后其土地使用权及地上建筑物的处理方式。

2. 本次估价实地查勘过程中，由于客观原因，估价人员未能进入估价对象4、6室内进行查勘，估价人员已按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求对其外部状况及区位状况进行了实地查勘。本次估价假设估价对象4、6内部无异形等对其市场价值产生影响的情况，房屋结构与登记情况一致。

3. 本次实地查勘估价人员未能进入估价对象4、6室内进行查勘；根据权利人介绍，结合估价人员对其相邻房屋的查勘及相应调查，本次评估估价对象4、6室内装饰装修情况系根据权利人介绍并参照其相邻房屋室内装饰装修情况进行设定。

4. 根据估价人员实地查勘，结合权利人介绍，估价对象1于价值时点室内已加建升降电梯，与房屋形成了一个功能整体（非损毁或变更其性质而不能分离）。在估价委托人及相关当事人未能提供电梯相关资料的情况下，根据估价委托人委托，结合最高最佳利用原则及估价对象1实际状况，本次估价以估价对象1房屋与电梯整体使用为前提，不考虑单独处置时发生的价值减损。

5. 估价对象6所属分摊的土地使用权类型为划拨，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理

土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”

本次估价假定估价对象能顺利获得有批准权的人民政府审批，并由受让方依法缴纳土地使用权出让金，其价值内涵为该房地产正常市场中的交易价值。

二、报告使用限制条件

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。

2. 估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4. 本估价结论未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

5. 本估价结论是在满足全部估价假设与限制条件下的市场价值，若假设和限制条件中影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整或重新估价。

6. 本估价报告使用期限为壹年(2022年2月25日至2023年2月24日)，若此期间国家政策、市场状况或物业本身发生较大变化，估价结果需作相应调整或重新估价。

7. 报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告须由法定代表人签章、至少两名

注册房地产估价师签字及估价机构盖章后方为有效，房地产估价机构应正确使用本报告者负责。

8. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告由估价机构供给估价委托人及相关当事人，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

9. 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。

三、其他需要特别说明的事项

1. 评估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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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以使用。

3. 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，若估价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以使用。

4. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

一、估

名

单位

联系

联系

二、

机

住

法

统

证

3

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

单位地址：重庆市渝北区青竹东路

联系人：刘法官

联系方式：(023) 65439726

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023) 63524171

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) 估价对象财产范围

估价对象为位于江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马邮城91幢

103室、浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室等共计6套房地产(含住宅、车位、酒店式公寓、商业),房屋建筑面积共计640.25平方米。本报告财产范围包含建筑物所有权价值、相应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值,不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

(二) 估价对象基本状况

估价对象为位于江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马郇城91幢103室、浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室等共计6套房地产(含住宅、车位、酒店式公寓、商业),房屋建筑面积共计640.25平方米,根据《不动产登记资料查询结果证明》等资料记载,结合估价人员实地查勘,估价对象基本状况如下表所示。

估价对象基本状况表

序号	证书/证明号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	所在楼层	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
1	建转字第516345号 (宁建201603576,蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马郇城91幢103室	城镇单一住宅用地	一般住宅	第1-3层	377.23	362.64
2	建转字第534830号 (宁建201607512,蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马郇城80-83幢、85-93幢、95-100幢地下车库负二层192号车位	城镇单一住宅用地	车位	第-2层	13.89	12.72
3	苏(2016)宁浦不动产权第0025289号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室	商务金融用地	酒店式公寓	第17层	30.36	23.12
4	苏(2016)宁浦不动产权第0025791号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室	商务金融用地	商业	第2层	61.85	37.23
5	苏(2016)宁浦不动产权第0025426号	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室	商务金融用地	酒店式公寓	第21层	74.84	57.36
6	浦变02029673(宁浦200711643,蔡则瑶)	蔡则瑶	江苏省南京市浦口区文昌路38号雨山新村02栋108室	城镇单一住宅用地	成套住宅	第1层	82.08	73.97
合计							640.25	567.04

(三) 估价对象土地基本状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载,结合估价人员实地查勘,

估价对象1、2位于同一物业,估价对象3~5位于同一物业,其土地基本

状况如下:

估价对象土地基本状况表

估价对象	估价对象 1、2	估价对象 3-5	估价对象 6
土地座落	建邺区奥体大街 199 号金马新城	浦口区江浦街道浦口大道 8 号万江城(北区)	浦口区文昌路 38 号两山新村 02 幢
土地面积	宗地面积 35576.82 m ²	宗地面积 73159 m ²	宗地面积 1100.29 m ²
土地用途	城镇单一住宅用地	商务金融用地	城镇单一住宅用地
土地使用权类型	出让	出让	划拨
土地使用权终止日期	2073 年 12 月 11 日	2051 年 3 月 2 日	\
宗地四至	小区宗地东临金马新城 C 区宗地, 南临碧瑶花园宗地, 西临扬子江大道, 北临奥体大街	小区宗地东南临凤踪路, 东北临镇南河路, 西南临浦口大道, 西北临河滨	宗地东临物业内部道路, 南临物业 1 号楼, 西临两山路, 北临物业 3 号楼
形状及地形地势	宗地形状较规则, 地形较平坦, 与周边地块齐平	宗地形状较规则, 地形较平坦, 与周边地块齐平	宗地形状较规则, 地形较平坦, 与周边地块齐平
土壤及地质	土壤未受污染, 宗地内已建成房屋, 未见不良地质现象	土壤未受污染, 宗地内已建成房屋, 未见不良地质现象	土壤未受污染, 宗地内已建成房屋, 未见不良地质现象
土地开发程度	宗地外“六通”(通上水, 通下水, 通电, 通气, 通讯, 通路), 宗地内“六通一平”(通上水, 通下水, 通电, 通气, 通讯, 通路, 场地平整)及绿化配套, 道路硬化	宗地外“六通”(通上水, 通下水, 通电, 通气, 通讯, 通路), 宗地内“六通一平”(通上水, 通下水, 通电, 通气, 通讯, 通路, 场地平整)及绿化配套, 道路硬化	宗地外“六通”(通上水, 通下水, 通电, 通气, 通讯, 通路), 宗地内“六通一平”(通上水, 通下水, 通电, 通气, 通讯, 通路, 场地平整)及绿化配套, 道路硬化

(四) 估价对象建筑物基本状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》复印件、《房产分层分户平面图》复印件及《房地产平面图》复印件记载, 结合估价人员实地查勘, 估价对象建筑物基本状况如下:

估价对象 1 建筑物基本状况表

产权登记地址	建邺区奥体大街 199 号金马新城 91 幢 103 室
查勘地址	同产权登记地址
物业名称	新城御园
建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年代	2014 年
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖, 石材
建筑物状况	建筑物总楼层 5 层 (-2-3 层), -2 层为车库, -1 层为车库, 住宅用房, 1-3 层为住宅用房
电梯配置和物业管理	建筑物配设 1 部电梯, 配备专业物管
所在楼层	第-1-3 层

房屋建筑面积(m ²)	377.23
套内建筑面积(m ²)	362.64
户型及层高	联排端头别墅,第-1层分隔为上下两层,其中-1层(下)户型为1影音室1运动室1卫,装修后净层高约2.5-2.8m;-1层(上)户型为1室1厅1书房1卫,装修净层高约2.3-2.7m;1层户型为3厅1厨1卫,装修净层高约2.8-3.2m,室外U型花园;2层户型为2室1书房2卫,装修后净层高约2.6-2.9m;3层户型为1室1书房1卫1阳台,装修后净层高约2.8-3.5m。
利用现状	权利人自用居住
通风采光	第-1层(上下)有采光井,通风采光条件一般,1-3层采光通风状况良好
朝向及景观	建筑物南北向,无特殊景观
设施设备	通上水、下水、电、气、讯、网络、宽带、消防等基础设施,室内安装有升降电梯(2层),中央空调、新风系统、暖气系统(-1层上下安装暖气片,1-3层安装地暖)
室内装修状况	1层和-1层入户门为防盗门,合金玻璃窗; -1层(下):入户厅地面铺地砖,墙面贴墙砖,3D背景墙,安装实木鞋柜,顶棚石膏板吊顶;运动室地面铺地毯,墙面防潮板,顶棚石膏板,木吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚扣板吊顶,安装马桶、浴室柜;影音室地面铺地毯,墙面防潮板,顶棚石膏板吊顶; -1层(上):卧室地面木地板,墙面防潮板,顶棚石膏板吊顶;客厅地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚石膏板,木吊顶;书房地面铺地砖,墙面防潮板,顶棚石膏板,木吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚扣板吊顶,安装马桶、浴室柜。 1层:入户厅、客厅及饭厅地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚石膏板吊顶;厨房地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚石膏板吊顶,安装橱柜、吊柜;卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚石膏板吊顶,安装马桶、浴室柜等;室外花园地面铺地砖,鹅卵石步道,有水池、洗衣房、廊桥、草地、绿植等构筑物; 2层:卧室地面铺木地板,墙面贴墙布,石膏板,木吊顶;书房地面铺木地板,墙面贴墙布,顶棚石膏板吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚扣板吊顶,安装马桶、浴室柜等。 3层:卧室地面铺木地板,墙面贴墙布,墙纸,顶棚石膏板,木吊顶;书房地面铺木地板,墙面贴墙布,顶棚石膏板吊顶;卫生间地面铺地砖,墙面贴墙砖,顶棚石膏板吊顶,安装马桶、汗蒸室、浴缸、淋浴室、浴室柜等。 梯间:地面铺地砖,墙面贴墙布,顶棚石膏板吊顶。
维护保养状况	维护保养状况较好

估价对象2建筑物基本状况表

产权登记地址	江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马新城80-83幢,85-93幢,95-100幢地下车库负二层192号车位
查勘地址	同产权登记地址
物业名称	新城御园
房屋用途	登记用途为车位,实际用途为车位
房屋建筑面积(m ²)	13.89
套内建筑面积(m ²)	12.72
车位数	1个
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑物状况	车库共2层(-2,-1层),有多个出入口
所在楼层	位于-2层
层高	层高约3.7米,净高约2.6米

车位位置	距离车库出入口较近，临车道
利用现状	自用
建成时间	2014年
物业管理	专业物业管理
设施设备	通上水、下水、电等基础设施，配备监控、车辆管理、防盗、消防、排风、送风等系统；配备升降电梯、防撞、护角、减速带、定位器、反光镜等设施
室内装修状况	地面防滑地毯，墙面顶棚刷涂料
维护保养状况	维护保养状况良好

估价对象3、4、5建筑物基本状况表

估价对象	估价对象3	估价对象4	估价对象5
产权登记地址	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢107室	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室
查勘地址	同产权登记地址	同产权登记地址	同产权登记地址
物业名称	东方万汇城北区	东方万汇城北区	东方万汇城北区
房屋用途	登记用途为酒店式公寓，实际为公寓	登记用途为商业，实际为商业	登记用途为酒店式公寓，实际为公寓
房屋建筑面积(㎡)	30.36	61.85	74.84
套内建筑面积(㎡)	23.12	37.23	57.36
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
楼层状况	建筑物总楼层为34层(-2-32层)，-2、-1层为车库，1、2层为商业，入户大厅，3-32为公寓，估价对象位于第17层	建筑物总楼层为33层(-2-31层)，-2、-1层为车库，1、2层为商业，入户大厅，3-31为公寓，估价对象位于第2层	建筑物总楼层为32层(-2-30层)，-2、-1层为车库，1、2层为商业，入户大厅，3-30为公寓，估价对象位于第21层
建筑物外观	建筑物外墙刷涂料，合金玻璃窗	建筑物外墙刷涂料，合金玻璃窗	建筑物外墙刷涂料，合金玻璃窗
层高	层高尚2.7米	层高尚4.9米	层高尚2.7米
利用现状	出租用作公寓	与相邻的“206室”和“205室”已连通，只保留了“206室”入户门，空置	出租用作公寓
空间布局	形状较规则，对利用无限制	形状较规则，对利用无限制	形状较规则，对利用无限制
建成时间	2015年	2015年	2015年
设施设备	通上水、下水、电、气、讯等基础设施，配备2部升降电梯，消火栓，火灾报警等消防设施	通上水、下水、电、气、讯等基础设施，1、2层商业配备扶梯，建筑物配备3部升降电梯(1部可到2层)，消火栓，火灾报警等消防设施	通上水、下水、电、气、讯等基础设施，配备2部升降电梯，消火栓，火灾报警等消防设施
物业管理	配备专业物管	配备专业物管	配备专业物管
内部装修状况	入户防盗门，地面铺木地板，地砖，墙面刷乳胶漆，贴墙砖，顶棚刷乳胶漆，塑扣板吊顶	未入户，室内状况不详(本次设定为普通装修，即地砖或木地板，乳胶漆或墙纸，石膏板吊顶或刷乳胶漆)	入户防盗门，地面铺木地板，地砖，墙面刷乳胶漆，贴墙砖，顶棚刷石膏板，扣板吊顶
维护保养状况	维护保养状况一般	维护保养状况一般	维护保养状况一般

估价对象6建筑物基本状况表

产权登记地址	江苏省南京市浦口区文蔚路38号两山新村02栋108室
查勘地址	到产权登记地址
小区名称	两山新村
房屋建筑面积(m ²)	82.08
套内建筑面积(m ²)	73.97
建筑结构	混合结构
建筑物状况	建筑物总楼层6层(-1-5层), -1层为非住宅, 1-5层为住宅用房, 共4个单元, 2户/层·单元, 估价对象位于4单元第1层
建筑物外观	建筑物外墙涂料
层高	层高约为2.8米
利用现状	空置
通风采光	通风, 采光状况达标
朝向及景观	南北向, 无特殊景观
新旧程度	建成年代为2002年
电梯配置和物业管理	无电梯, 普通物管
设施设备	建筑物通上水, 下水, 电, 气, 讯, 闭路, 宽带, 消防等基础设施
室内装修状况	未入户, 室内状况不详(本次设定为普通装修, 即防盗门, 地砖或木地板, 乳胶漆墙面, 石膏板吊顶或刷乳胶漆)
维护保养状况	维护保养状况一般

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象权属登记状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载, 估价对象权属登记状况如下:

估价对象证载土地状况表

序号	证书/证明号	不动产单元号	权利人	坐落	土地用途	土地权利性质	独用土地面积(m ²)	宗地面积(m ²)	土地使用权期限
1	建转字第516345号(宁建201603576, 蔡则强)	320105006003GB00023F00250003	蔡则强	建邺区奥体大街199号金马那城91幢103室	城镇单一住宅用地	出让	0	35576.82	2073/12/11止
2	建转字第534830号(宁建201607512, 蔡则强)	320105006003GB00023F0010007	蔡则强	建邺区奥体大街199号金马那城80-83幢, 85-93幢, 95-100幢地下车库负二层192号车位	城镇单一住宅用地	出让	0	35576.82	2073/12/11止

序号	证书/证明号
3	苏(2016)不动产0025289
4	苏(2016)不动产0025791
5	苏(2016)不动产002542
6	苏(2016)不动产0202967, 2007111
1	建转516345, 建2016蔡则强
2	建转534830, 建2016蔡则强
3	苏(2016)不动产0025289
4	苏(2016)不动产0025791
5	苏(2016)不动产002542
6	苏(2016)不动产0202967, 2007111

序号	证书/证明号	不动产单元号	权利人	坐落	土地用途	土地权利性质	独用土地面积(m ²)	宗地面积(m ²)	土地使用权期限
1	苏(2016)宁浦不动产权第0025289号	320111100054GB00003F00090104	蔡则瑞	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)05幢1单元1708室	商务金融用地	出让	0	73159.00	2051/3/2止
4	苏(2016)宁浦不动产权第0025791号	320111100054GB00003F00050121	蔡则瑞	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室	商务金融用地	出让	0	73159.00	2051/3/2止
5	苏(2016)宁浦不动产权第0025426号	320111100054GB00003F00030137	蔡则瑞	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室	商务金融用地	出让	0	73159.00	2051/3/2止
6	渝变02029673(宁浦200711643,蔡则瑞)	320111100024GB00005F00020026	蔡则瑞	浦口区文岛路38号两山新村02栋108室	城镇单一住宅用地	划拨	0	1100.29	/

估价对象证载房屋状况表

序号	证书/证明号	不动产单元号	权利人	坐落	房屋用途	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	建筑年代
1	建特字第538345号(宁建201603576,蔡则瑞)	320105006003GB00023F00250003	蔡则瑞	建邺区奥体大街199号金马都城91幢103室	一般住宅	钢筋混凝土结构	-1-3/5	377.23	362.64	2014
2	建特字第534830号(宁建201607512,蔡则瑞)	320105006003GB00023F00010007	蔡则瑞	建邺区奥体大街199号金马都城80-83幢,85-93幢,95-100幢地下车库负二层192号车位	车位	钢筋混凝土结构	-2/2	13.89	12.72	2014
3	苏(2015)宁浦不动产权第0025289号	320111100054GB00003F00090104	蔡则瑞	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室	酒店式公寓	钢筋混凝土结构	17/34	30.36	23.12	2015
4	苏(2016)宁浦不动产权第0025791号	320111100054GB00003F00050121	蔡则瑞	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室	商业	钢筋混凝土结构	2/33	61.85	37.23	2015
5	苏(2016)宁浦不动产权第0025426号	320111100054GB00003F00030137	蔡则瑞	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室	酒店式公寓	钢筋混凝土结构	21/32	74.84	53.36	2015
6	渝变02029673(宁浦200711643,蔡则瑞)	320111100024GB00005F00020026	蔡则瑞	浦口区文岛路38号两山新村02栋108室	成套住宅	混合结构	1/5	82.08	73.97	2002

2. 他项权利设立状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载,估价对象1、3-6于价值时点已设立抵押登记未解押。

3. 出租或占有情况

经估价人员实地查勘及调查,估价对象3、5于价值时点存在短期租赁权限制。其他估价对象未涉及租赁权及占用情况。

4. 其他特殊情况

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，估价对象1~6已被法院查封。

(六) 估价对象区位状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

1. 估价对象1、2

(1) 位置条件

估价对象1位于江苏省南京市建邺区奥体大街199号金马郛城91幢102室，估价对象2位于金马郛城80-83幢，85-93幢，95-100幢地下车库负二层192号车位；地处南京市建邺区兴隆街道乐山路社区，位于夹江以东，奥体大街与扬子江大道交汇之东南；距离南京奥林匹克体育中心约1100米。估价对象1位于-1~3层，估价对象2位于-2层。

(2) 商服繁华度

估价对象距离南京台湾名品城约1200米；区域多中、小型商服设施，经营业态较为多样；车流量和人流量较大。

(3) 交通条件

估价对象区域内分布有扬子江大道、奥体大街、乐山路等道路；估价对象距离“奥体大街·大剧院路”公交站约450米，区域内有133、134、166、7、126、553路等公交车经过或停靠；距离南京地铁10号线“奥体中心”站约630米；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在物业配备地下停车库，周边街道分布有路边停车位。

(4) 外部配套设施状况

估价对象区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布

有香阳楼大酒店
溪江西街店）、
级中学、南京
银行（华新城

(5) 环境

估价对

河西中央公

小区属于高

(6) 楼

估价对

层（-2-

房，配备

2. 估

(1)

估

区)06市

对象5

临江社

约140

位于

业态

有香阳楼大酒店、南京金陵江滨酒店、世纪华联超市(奥体店)、苏果超市(楠溪江西街店)、东方剑桥幼儿园、南京致远外国语小学分校、南京市致远初级中学、南京擎安美容医院、首都银行(南京分行)、中国建设银行、兴业银行(华新城社区支行)等公共服务设施。

(5) 环境状况

估价对象区域分布有滨江公园、青奥森林公园、南京中国绿化博览园、河西中央公园及长江、夹江等公园水系，小区绿化率较高；估价对象所在小区属于高档住宅小区，居民素质较高，治安状况较好。

(6) 楼幢状况

估价对象为联排端头别墅，南北向，房屋外墙贴墙砖、石材，总楼层5层(-2~3层)，-2层为车库，-1层为车库、住宅用房，1~3层为住宅用房，配备1部电梯，估价对象位于第-1~3层。

2. 估价对象 3、4、5

(1) 位置条件

估价对象 3 位于江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道 8 号万汇城(北区) 06 幢 1 单元 1708 室，估价对象 4 位于万汇城(北区) 03 幢 207 室，估价对象 5 位于万汇城(北区) 02 幢 1 单元 2104 室；地处南京市浦口区顶山街道临江社区，位于浦口大道以北、镇南河路以南；距离南京市浦口区财政局约 1400 米；估价对象 3 位于第 17 层，估价对象 4 位于第 2 层，估价对象 5 位于第 21 层。

(2) 商服繁华度

估价对象距离金盛田广场约 2500 米；区域多中、小型商服设施，经营业态较为多样；车流量和人流较大。

(3) 交通条件

估价对象区域内分布有浦口大道、镇南河路、迎江路等道路；估价对象距离“镇南河路·万汇城”公交站约150米，区域内有512、606、683、698路等公交车经过或停靠；距离南京地铁10号线“浦口万汇城”站约300米；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在物业配备地下停车位，周边街道分布有路边停车位。

(4) 外部配套设施状况

估价对象区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有天然居酒店(万汇城店)、华联超市(万汇城店)、百顺发超市、南京市第一小学(江北新区分校)、南京市浦口区第四中学、南京市张接骨医院、南京市浦口区中医院、恒丰银行(南京江北支行)、北京银行(江北新区支行)、中国建设银行等公共服务设施。

(5) 环境状况

估价对象区域分布有南京青奥体育公园、长江等公园水系，小区绿化率一般；所在区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。

1. 估价对象6

(1) 位置条件

估价对象位于江苏省南京市浦口区文昌路38号雨山新村02栋108室；地处南京市浦口区江浦街道求雨山社区，位于雨山路与文昌路交汇之东北；距离南京市浦口区人民政府约610米；估价对象位于第1层。

(2) 交通条件

估价对象区域内分布有雨山路、文昌路、文德西路等道路；估价对象距离“求雨山东”公交站约100米，区域内有612、684、400、402、600、601路等公交车经过或停靠；距离南京地铁10号线“文德路”站约730米；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在物业配备少量地上停车位，周边

街道分布有路边停车位。

(3) 外部配套设施状况

估价对象区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有格林联盟酒店、南京市浦口区人民小学、南京市浦口区第二中学、珠江小学、南京市江浦实验小学、南京审计大学(浦口校区)、南京中医药大学实习医院、天光口腔专科、中国邮政储蓄银行(南京市浦口支行)、中国人民银行(浦口支行)、中国建设银行(南京文德路支行)等公共服务设施。

(4) 环境状况

估价对象区域分布有凤凰山公园、林散之纪念馆、城南河等公园水系，小区绿化率一般；所在区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。

(5) 楼幢状况

估价对象外墙刷涂料，南北向，总楼层6层(-1-5层)，-1层为非住宅，1~5层为住宅用房，楼梯房，估价对象位于第1层。

五、价值时点

《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》(2021)渝北法委评字第1392号)约定评估基准日为现场勘查日，估价人员于2022年1月27日、28日对估价对象进行了实地查勘，并于2022年1月28日完成实地查勘。故本次估价确定价值时点为2022年1月28日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指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

本次估价遵循以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即

替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范

1. 《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)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行)；
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第四十六号，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)；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第732号, 2020年11月29日修订施行);

7. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2021年9月1日起施行);

8. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号, 2007年10月1日起施行);

9. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号, 2010年11月29日修订施行);

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号, 2016年5月1日起施行);

11. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号, 2016年5月1日起施行);

12. 《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);

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

14. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

15. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

16. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);

17. 本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

提供的有关估价对象的资料

1. 《重庆
1392号);

2. 《不动

3. 《南京

4. 《房产

5. 《〈金

6. 《南

7. 《房

8.其他

(三)受

1.江

2.估

3.行

4.估

九、

(一)

1.

比较,

或价

一定

市场

比较

1.《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》(2021)渝北法委评字第1392号);

- 2.《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- 3.《南京市房屋权属登记申请书》(转移类)复印件;
- 4.《房产分层分户平面图》复印件;
- 5.《〈金马郛城〉商品房现售合同》复印件;
- 6.《南京市机动车位销售专用合同》复印件;
- 7.《房地产平面图》复印件;
- 8.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1.江苏省南京市建邺区、浦口区房地产租售资料;
- 2.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 4.估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一)选用的估价方法

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。住宅、车位、酒店式公寓所在区域类似房地产交易市场发育完善,近期交易案例充足,故住宅、车位、酒店式公寓适宜选用比较法进行估价。

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。该方法

适用于有租金等经济收入的收益性房地产。商业所在区域类似房地产出租案例较多，收益持续且可预测，故商业适宜选用收益法进行估价。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

1.计算公式

(1)比较法：比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

$$(2)收益法：V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + P_i)^i}$$

V—收益价值(元或元/m²)；A_i—未来第i年的净收益(元或元/m²)；P_i—未来第i年的报酬率(%)；n—收益期限(年)。

2.具体操作步骤

(1)比较法：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

(2)收益法：选用具体估价方法；测算收益期或持有期；测算未来收益确定报酬率、资本化率或收益乘数；计算收益价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 28 日的市场价值共计 3129.66 万元（大写金额：人民币叁仟壹佰贰拾玖万陆仟陆佰元整），详见估价结果一览表。



估价结果一览表

序号	证书/证明号	权利人	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	车位数	评估单价 (元/m ² , 元/车位)	评估总价 (万元)
1	建特字第 516345 号 (宁建 201603576, 蔡则强)	蔡则强	江苏省南京市建邺区奥体大街 199 号 金马御城 91 幢 103 室	一般住宅	第 1~3 层	377.23	/	68650	2589.00

序号	证书/证明号
2	建特字第 534830 号 (宁建 201607512, 蔡则强)
3	苏 (2016) 宁溧不动产第 002523 号
4	苏 (2016) 宁溧不动产第 00257 号
5	苏 (2016) 宁溧不动产第 0025 号
6	宁交 0202967 号 宁 200711643 号

姓名
胡 阳
周 涛

序号	证书/证明号	权利人	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (㎡)	车位数	评估单价 (元/㎡, 元/车位)	评估总价 (万元)
2	建特字第 334830 号 (宁建 201607512, 蔡则瑞)	蔡则瑞	江苏省南京市建邺区奥体大街 199 号金马都城 80-83 幢, 85-93 幢, 95-100 幢地下车库负二层 192 号车位	车位	第-2 层	13.89	1	321500	32.15
3	苏 (2016) 宁浦不动产权第 0025289 号	蔡则瑞	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道 8 号万汇城 (北区) 06 幢 1 单元 1708 室	酒店式公寓	第 17 层	39.36	/	14880	45.18
4	苏 (2016) 宁浦不动产权第 0025791 号	蔡则瑞	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道 8 号万汇城 (北区) 03 幢 207 室	商业	第 2 层	51.85	/	26510	163.96
5	苏 (2016) 宁浦不动产权第 0025426 号	蔡则瑞	江苏省南京市浦口区江浦街道浦口大道 8 号万汇城 (北区) 02 幢 1 单元 2104 室	酒店式公寓	第 21 层	74.84	/	21210	156.87
6	渝交 02029673 (宁浦 200711643, 蔡则瑞)	蔡则瑞	江苏省南京市浦口区文蔚路 38 号两山新村 02 栋 198 室	成套住宅	第 1 层	82.68	/	21110	172.82
合计						640.00			1122.66



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 阳	5020180064	胡阳	2022年2月15日
周 涛	5019980081	周涛	2022年2月15日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 1 月 27、28 日, 完成于 2022 年 1 月 28 日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二一年十一月二十九日至二〇二二年二月二十五日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年二月二十五日



估价对象实地查勘情况及相关照片



估价对象1、2小区大门



估价对象1、2小区临路状况



估价对象1建筑物外观



估价对象1第3层内部状况



估价对象1第3层内部状况



估价对象1第3层内部状况



估价对象1第3层内部状况



估价对象1第3层内部状况



估价对象1第3层内部状况



估价对象1第2层内部状况



估价对象1第2层内部状况



估价对象1第2层内部状况



估价对象1第2层内部状况



估价对象1第2层内部状况



估价对象1第2层内部状况



估价对象1第1层内部状况



估价对象1第1层内部状况



估价对象1第1层内部状况



估价对象1第1层内部状况



估价对象1第1层内部状况



估价对象1第1层内部状况



估价对象1室外U形花园



估价对象1室外U形花园



估价对象1室外U形花园



估价对象1第-1层上内部状况



估价对象1第-1层上内部状况



估价对象1第-1层上内部状况



估价对象1第-1层上内部状况



估价对象1第-1层上内部状况



估价对象1第-1层下内部状况



估价对象1第-1层下内部状况



估价对象1第-1层下内部状况



估价对象1第-1层下内部状况



估价对象1第-1层下内部状况



估价对象1第-1层下内部状况



估价对象1第-1层入户状况



估价对象2内部状况



估价对象2临过道状况



估价对象2临过道状况



估价对象3-5小区大门



估价对象3建筑物外观



估价对象3入户



估价对象3内部状况



估价对象3内部状况



估价对象3内部状况



估价对象4建筑物外观



估价对象4内临通道状况



估价对象4内临通道状况



估价对象 5 建筑物外观内部



估价对象 5 入户状况



估价对象 5 内部状况



估价对象 5 内部状况



估价对象 5 内部状况



估价对象 5 内部状况



估价对象 5 内部状况



估价对象 6 物业临路状况



估价对象 6 物业临路状况



估价对象 6 建筑物外观



估价对象 6 物业环境



估价对象 6 入户门



不动产登记资料查询结果证明

(权利人、利害关系人)

编号:20220467517205

2022年01月27日,根据查询人上海锦天城(重庆)律师事务所(渝北区法院调查令)申请,经查询,结果如下:

坐落		建邺区奥体大街199号金马群城91幢103室					
土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	幢筑年代	
城镇单一住宅用地	钢筋混凝土结构	一般住宅	-1-3/5	377.23	362.64	2014	
宗地代码	320105006003GB00023		不动产单元号	320105006003GB00023F00250003			
宗地面积	35576.82		独用土地面积	0			
房屋性质	权利类型		土地权利性质	土地使用权期限			
/	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	2073-12-11 00:00:00止			
权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间
蔡则瑞	320381*****6228	/	建转字第516345号 (宁建201603576,蔡则瑞)	/	买卖	2015-09-17	2015-09-17

原证编号	补换证编号	补换发时间	说明
			/

抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
中国银行股份有限公司南京城南支行	蔡则瑞	抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	675	2015-09-16 00:00:00起 2038-09-16 00:00:00止		建地字第327641号	2015-09-24
中国光大银行股份有限公司南京分行	蔡则瑞	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	880	2020-07-01 00:00:00起 2020-12-31 00:00:00止		苏(2020)宁建不动产证明第0017779号	2020-07-02

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
重庆市渝北区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号	2020-08-11 15:32:39起2023-08-10 23:59:59止	2020-08-11	现状
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初483号		2021-02-07	现状
南京市建邺区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号		2021-08-20	现状
南京市栖霞区人民法院	轮候查封	(2021)苏0113民初6523号		2021-08-26	现状
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号		2021-01-24	现状
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号		2021-11-26	现状
南京市秦淮区人民法院	轮候查封	(2021)苏0104民初18388号		2022-01-14	现状





南京市房屋权属登记申请书 (转移类)

信息收报声明：本申请表所填系依法定职权收取，用于房地产权属登记资料利用

房屋坐落		建邺区奥体大街199号金马新城91幢103室			
丘号	181757-2-2	建筑面积(平方米)	271.23		
转让方	姓名或名称	证件号码		占有份额	
	南京新城房地产开发有限公司	320100400017878			
联系人	联系电话	025-86461188		通讯地址及邮编 奥体大街199号金马新城85幢 210019	
代理人	姓名	通讯地址及邮编	证件号码	联系电话	
受让方	姓名或名称	证件号码		占有份额	
	蔡明强	320381197403016228			
共有形式	共同共有		按份共有		
联系人	联系电话	13901968707 通讯地址及邮编			
代理人	姓名	通讯地址及邮编	证件号码	联系电话	

转让方、受让方须在登记机构工作人员面前签字确认下列内容

- 本人已向受让方全面、真实地介绍上述房屋，现自愿将该房屋所有权转移给受让方，特申请登记。
- 上述房屋的范围，详见房屋登记簿（房屋所有权证）或房产测绘成果。
- 本人提交的登记资料和申请书填写的内容真实、合法，共有人清楚，签字盖章属实；否则，概由本人承担法律责任。
- 本人保证受让方受让的房屋无权利瑕疵，不受他人追索。
- 上述事项受理人员已当面询问。



- 本人已全面、充分了解上述房屋，现自愿受让该房屋所有权，特申请登记。
- 本人提交的登记资料和申请书填写的内容真实、合法，共有人清楚，签字盖章属实；否则，概由本人承担法律责任。
- 上述事项受理人员已当面询问。

受让方(签章) 蔡明强

代理人(签章)

年 月 日

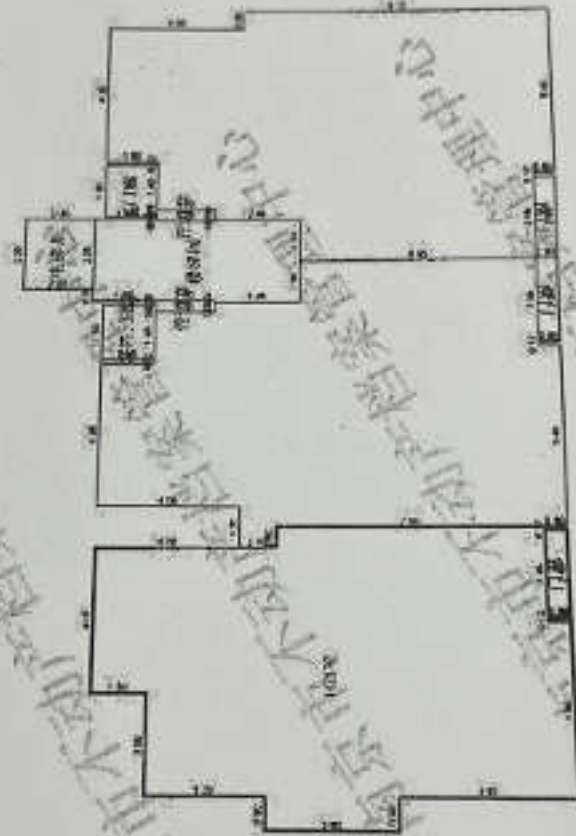
2015年9月16日

房产分层分户平面图

图幅号: 0485

丘权号: 757-1002

钢筋混凝土
一层
(总层数5)
(层名: 一层)



比中分摊面积: 33.76m²
户坐落: 奥体大街199号金马银龙5幢1005室

建筑面积: 97.17m²
分户号: 3.1.1

质检员:

配田员:

2015年9月16日

1: 200

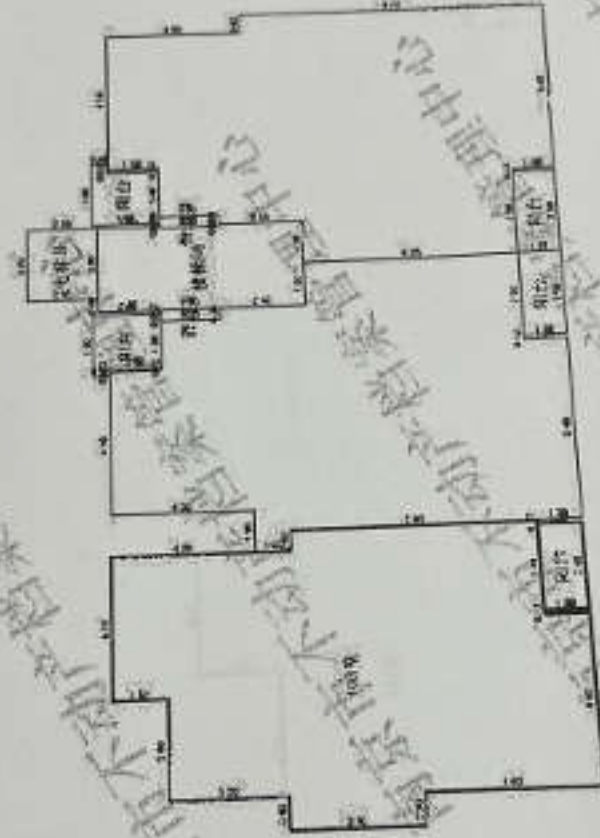
南京房地产测绘事务所

房产分层分户平面图

图幅号: 0485

丘权号: 757-1002

钢混三层
二层
(总层数5)
(层名: 二层)



2015年9月14日

1: 200

其中分摊面积: 3.72㎡
户标准: 奥体大街199号金马骏城9106.103号

建筑面积: 96.25㎡
分户面积: 3.72㎡

质检员: 许敏

绘图员:

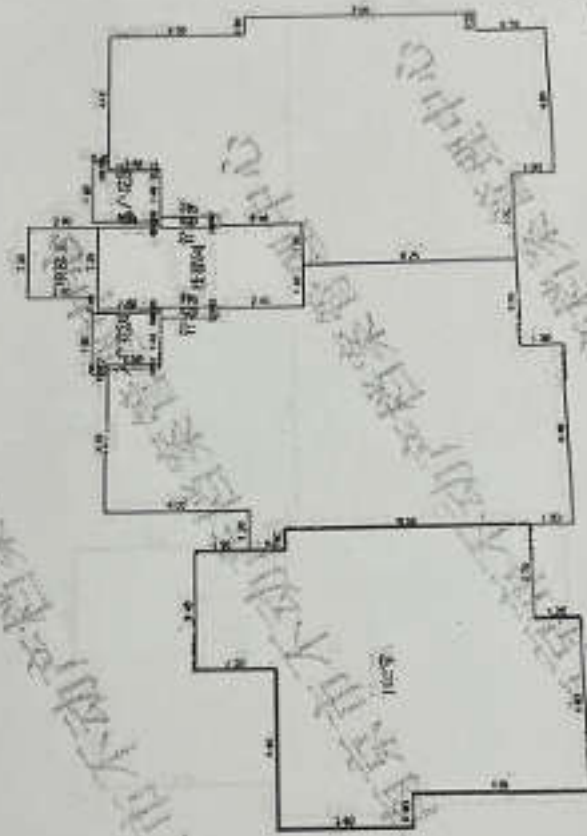
南京房地产测绘事务所

房产分层分户平面图

图幅号: 0485

丘权号: 757-1002

钢湖三层
(总层数5)
(层名: 三层)



2015年9月16日

1: 200

房产分幢面积: 2.83m²
户坐落: 奥体中心1199号金马湖城9幢103室

建筑面积: 73.15m²
分户面积: 3.3

质检员:

质检员: 黄志

绘图员:

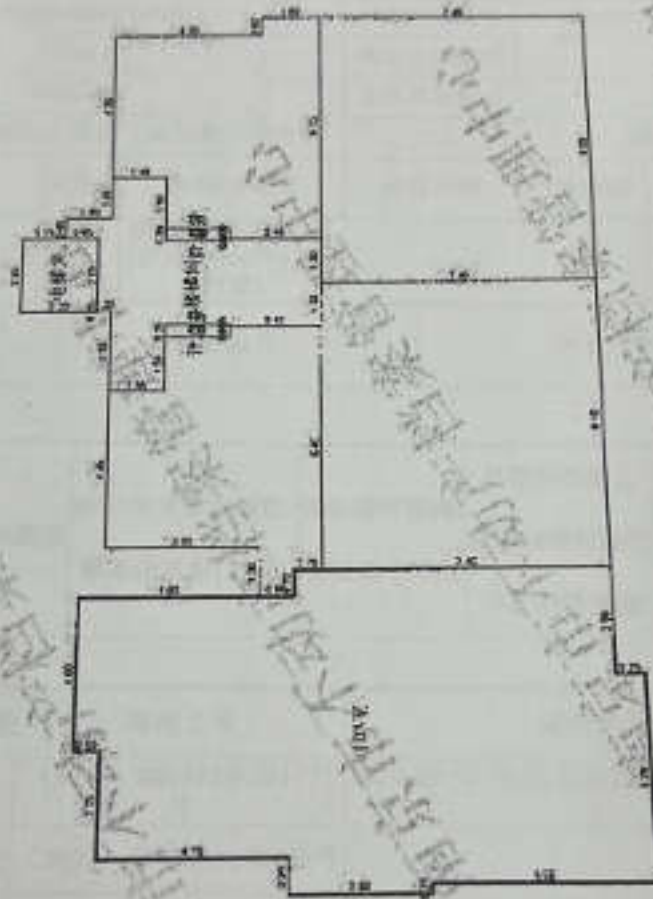
南京房地产测绘事务所

房产分层分户平面图

图幅号: 0485

丘权号: 757-1002

钢混一层 (总层数5)
负一层 (层名: 地下室)



其中分摊面积: 4.28m²

户坐落: 奥体大街199号金鹰新城中幢103室

建筑面积: 110.68m²

分户号: 3

质检员: 孙新

张曼

配图员:

2015年9月16日

1: 200

南京房地产测绘事务所



不动产登记资料查询结果证明

(权利人、利害关系人)

编号:20220467503471

2022年01月27日,根据查询人上海锦天城(重庆)律师事务所(渝北区法院调查令)申请,经查询,结果如下:

坐落	建邺区奥体大街199号金马郡城80-83幢, 85-93幢, 95-100幢地下车库负二层192号车位						
土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代	
城镇单一住宅用地	钢筋混凝土结构	车位	-2/2	13.89	12.72	2014	
宗地代码	320105006003GB000023		不动产单元号	320105006003GB00023F00010007			
宗地面积	35576.82		专用土地面积	0			
房屋性质	权利类型		土地权利性质	土地使用权期限			
/	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	2073-12-11 00:00:00止			
权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间
蔡朝霞	320381*****6228	/	建特字第534830号 (宁建201607512,系 则型)	/	买受	2016-03-21	2016-03-21

原证编号	补换证编号	补换发时间	说明

抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
重庆市渝北区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号	2020-08-11 15:32:39起2023-08-10 23:59:59止	2020-08-11	现势
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初483号		2021-02-07	现势
南京市建邺区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号		2021-08-20	现势
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号		2021-11-26	现势
南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号		2021-11-26	现势

类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间

权利限制"信息仅含:查封、异议登记

南京市不动产登记中心

2022年01月27日 12时04分





南京市房屋权属登记申请书 (转移类)

信息收集声明: 本申请书信息属依法定职权收集, 用于房地产登记和登记资料利用

房屋坐落		奥体大街199号金马驹城80-83幢, 85-93幢, 95-100幢地下车库自二层192号车位			
丘号		08507-X-136		建筑面积(平方米)	13.85
转让方	姓名或名称		证件号码		占有份额
	南京驹城房地产开发有限公司		320100400017878		
联系人		联系电话	通讯地址及邮编		奥体大街199号金马驹城85幢 210019
代理人		姓名	通讯地址及邮编	证件号码	联系电话
受让方	姓名或名称		证件号码		占有份额
	蔡利强		320381197403016228		
共有形式		共同共有		按份共有	
联系人		联系电话	通讯地址及邮编		
代理人		姓名	通讯地址及邮编	证件号码	联系电话
		杨华		320122131208271666540960278	

转让方、受让方须在登记机构工作人员面前签字确认下列内容

- 本人已向受让方全面、真实地介绍上述房屋, 现自愿将该房屋所有权转移给受让方, 特申请登记。
- 上述房屋的范围, 详见房屋登记簿(房屋所有权证)或房产测绘成果。
- 本人提交的登记资料和申请书填写的内容真实、合法, 共有人清楚, 签字盖章属实, 否则, 概由本人承担法律责任。
- 本人保证受让并登记的房屋无权利瑕疵, 不受他、调换、开发等影响。
- 上述事项受理人员已当面询问。

- 本人已全面、充分了解上述房屋, 现自愿受让该房屋所有权, 特申请登记。
- 本人提交的登记资料和申请书填写的内容真实、合法, 共有人清楚, 签字盖章属实; 否则, 概由本人承担法律责任。
- 上述事项受理人员已当面询问。

转让方



受让方(签章)

蔡利强
代理人: 杨华

2011年12月17日

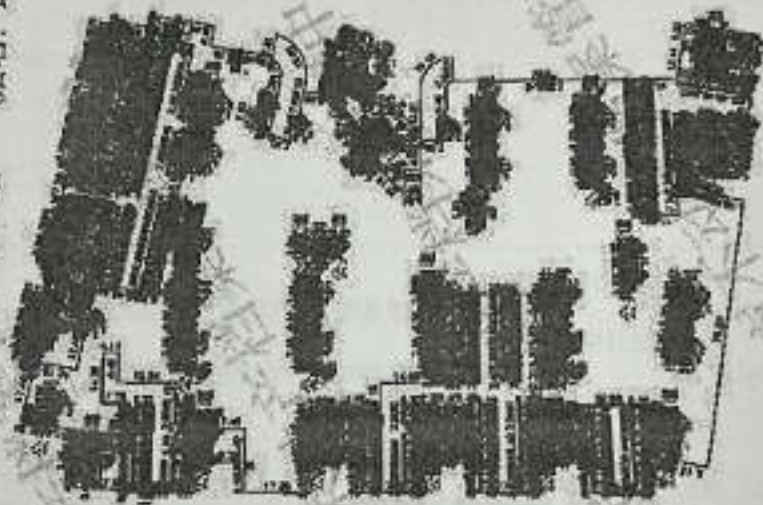
2011年12月17日

房产分层分户平面图

图幅号: 0485

丘权号: 157-1010

钢筋混凝土
负二层 (层名: 地下室)
(总层数2)



2016年3月17日

其中分摊面积: 1.17㎡
户坐落: 奥体大街199号金马新城80~83幢, 85~89幢, 96~100幢地下车库负二层192号车位

建筑总面积: 13.89㎡

分户号: 136

1: 2100

质检员:

配图员:

南京房地产经纪事务所



不动产登记资料查询结果证明

编号:20220485435980

2022年01月27日, 根据查询人申请, 经查询, 结果如下:

坐落	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)06幢1单元1708室					
土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
商务金融用地	钢筋混凝土结构	酒店式公寓	17/34	30.36	23.12	2015

房地代码	320111100054GB00003		不动产单元号	320111100054GB00003F00090104		
宗地面积	73159.00		独用土地面积	0		
房屋性质	权利类型		土地权利性质	土地使用权期限		
其它	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	2051-03-02 00:00:00止		
权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间
蔡则瑶	320381*****6228	/	苏(2016)宁浦不动产权第0025289号	/	买受	2016-11-04

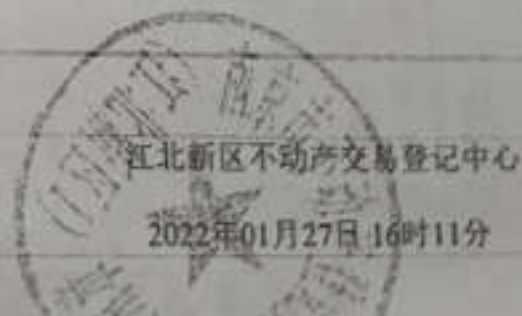
原证编号	补换证编号	补换发时间	说明

抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
姜永明	蔡则瑶	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押人约定的为准	100	2019-10-08 00:00:00起 2020-10-07 00:00:00止		苏(2019)宁浦不动产权证明第0054025号	2019-10-09

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
重庆市渝北区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号	2020-08-27 09:18:39起 2023-08-28 23:59:59止	2020-08-27	现势
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号		2021-11-24	现势
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号		2021-11-30	现势
南京市建邺区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号		2022-01-11	现势

类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间

*权利限制*信息仅含: 查封、异议登记





不动产登记资料查询结果证明

编号:20220485396573

2022年01月27日,根据查询人(申请,经查询,结果如下:

浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室

坐落	浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室							
土地用途	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代		
商务金融用地	钢筋混凝土结构	商业	2/33	61.85	37.23	2015		
宗地代码	320111100054GB00003			不动产单元号	320111100054GB00003F00050121			
宗地面积	73159.00			独用土地面积	0			
房屋性质	权利类型			土地权利性质	土地使用权期限			
其它	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			出让	2051-03-02 00:00:00止			
权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间	
蔡则瑞	320381*****6228	/	苏(2016)宁浦不动产权第0025791号	/	买卖	2016-11-08	/	
原证编号	补换证编号		补换发时间		说明			
/								
抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
江苏紫金农村商业银行股份有限公司浦口支行	蔡则瑞	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押人约定的为准	42	2015-01-30 00:00:00起 2025-01-29 00:00:00止		苏(2016)宁浦不动产证明第0012560号	2016-11-08
姜永明	蔡则瑞	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押人约定的为准	100	2019-10-08 00:00:00起 2020-10-07 00:00:00止		苏(2019)宁浦不动产证明第0054025号	2019-10-09
限制人	限制类别	限制文号		限制期限		登记时间	状态	
重庆市渝北区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号		2020-08-27 09:18:39起 2023-08-28 23:59:59止		2020-08-27	现	
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初2722号				2021-07-14	现	
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号				2021-11-24	现	
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号				2021-11-30	现	
南京市建邺区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号				2022-01-11	现	
类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间		
其他	/							

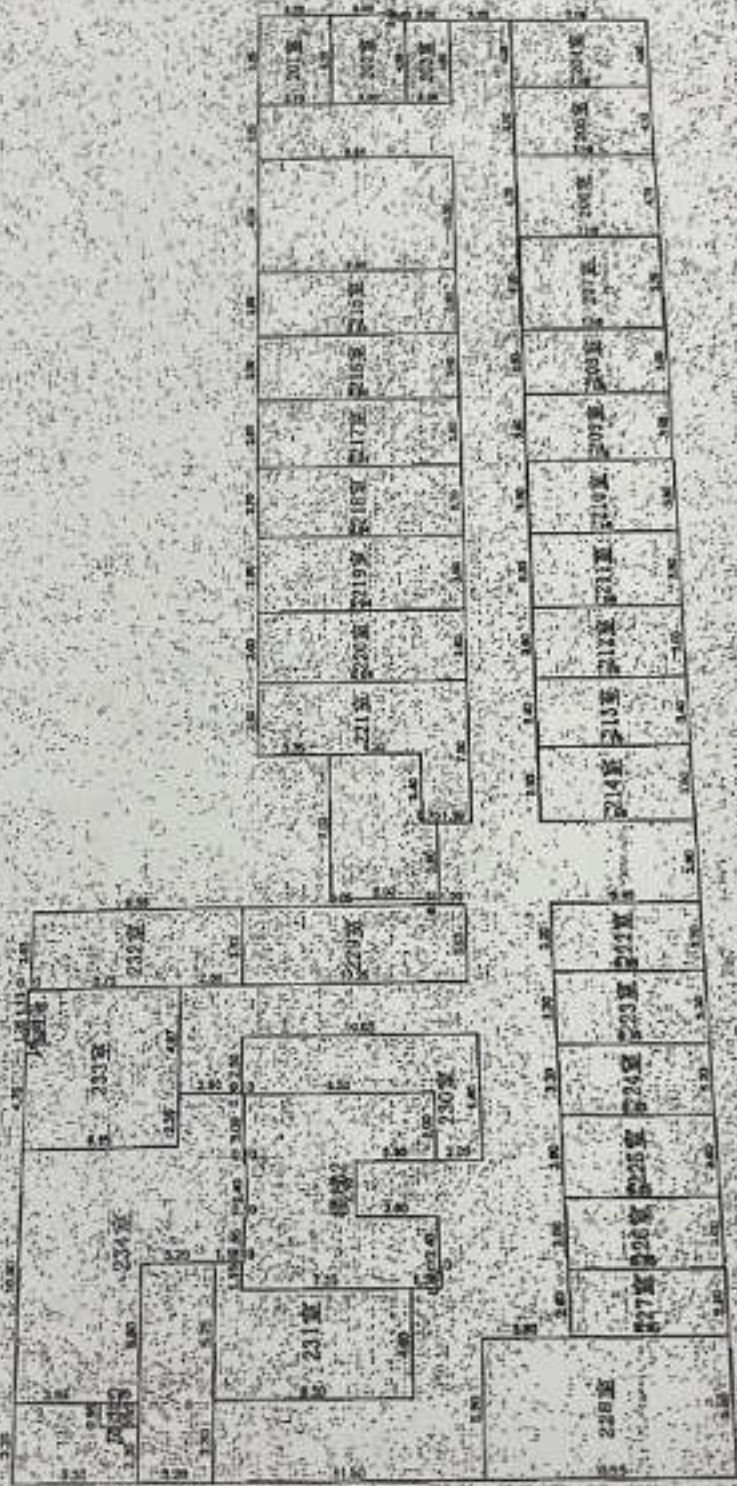


其他权利摘要:江苏紫金农村商业银行股份有限公司浦口支行 抵押 肆拾贰万元整 2015年01月30日起2025年01月止。

图幅号: 10815

丘权号: 045-1000

钢筋混凝土层 (楼层数33)
二层 (层名: 2)



2016年2月23日

其中分摊面积: 24.62m²
户坐落: 浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)03幢207室

建筑面积: 61.85m²
分户号: 1604

1: 400

配图员:

质控员

南京市浦口区新浦房产测绘队

不动产登记资料查询结果证明

编号:20220485368490

2022年01月27日,根据查询人1申请,经查询,结果如下:

浦口区江浦街道浦口大道8号万汇城(北区)02幢1单元2104室

自然状况	坐落	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代
用途	土地用途	钢筋混凝土结构	酒店式公寓	21/32	74.84	57.36	2015
权利状况	房屋金融用途	320111100054GB00003		不动产单元号	320111100054GB00003F00030137		
宗地代码	73159.00		独用土地面积	0			
宗地面积	权利类型		土地权利性质	土地使用权期限			
房屋性质	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	2051-03-02 00:00:00止			
其他	权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间
蔡则瑞	320381*****6228	/	苏(2016)宁浦不动产权第0025426号	/	买受	2016-11-04	/

补换证记录	原证编号	补换证编号	补换发时间	说明
		/		

抵押权人	抵押人	抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/债务履行期限/最高债权额(万元)	债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
中国农业银行股份有限公司南京浦口支行	蔡则瑞	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	36	2014-02-22 00:00:00起 2024-02-21 00:00:00止		苏(2016)宁浦不动产权证明第0012322号	2016-11-04
姜永明	蔡则瑞	一般抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	100	2019-10-08 00:00:00起 2020-10-07 00:00:00止		苏(2019)宁浦不动产权证明第0054025号	2019-10-09

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
重庆市渝北区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号	2020-08-27 09:18:39起 2023-08-28 23:59:59止	2020-08-27	现势
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初1277号		2021-03-12	现势
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号		2021-11-24	现势
江苏省南京市浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号		2021-11-30	现势
南京市建邺区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号		2022-01-11	现势

类别	权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间
其他						

其他权利摘要: 中国农业银行股份有限公司南京浦口支行 抵押 叁拾陆万元整 2014年02月22日起2024年02月21日止。



房产单元平面图

图幅号: 10815

丘权号: 045-1002

钢港二十层 (总层数32)
二十一单元 (层名: 第21层)



建筑面积: 74.84m²
单元号: 1068

配图员:

南京市浦口区新浦房产测绘队
地址: 浦口区江浦街道浦口大道8号万冠城(北区)02幢1单元2104室

1:400

2016年2月22日

南京市浦口区新浦房产测绘队



不动产登记资料查询结果证明
(权利人、利害关系人)

编号:202204887470

月27日,根据查询人上海精天城(重庆)律师事务所申请,经查询,结果如下:

浦口区文昌路38号南山新村02栋108室

坐落	房屋结构	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	建筑年代	
浦口区文昌路38号南山新村02栋108室	混合结构	成套住宅	1/5	82.08	73.97	2002	
单元号	不动产权单元号						
320111100024GB00005	320111100024GB00005F00020026						
占地面积	1100.29	专用土地面积	0				
权利类型	土地权利性质	土地使用权期限					
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	划拨						
权利人	证件号	义务人	证书/证明号	共有比例	产权来源	登记时间	首次取得时间
浦口区	320381*****6228	/	浦变02029673(宁浦200711643,蔡则琛)	/	买卖	2007-10-22	2000-06-05
权证编号	补换证编号		补换发时间		说明		
/	/		/		/		

抵押人抵押方式	担保范围	被担保主债权数额/最高债权额(万元)	债务履行期限/债权确定期间	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	他项权利证号/登记证明号	抵押权登记时间
不动产抵押	抵押担保范围以抵押人与抵押权人约定的为准	140	2019-01-22 00:00:00起2020-01-21 00:00:00止		苏(2019)宁浦不动产权证明第0003298号	2019-01-23

限制人	限制类别	限制文号	限制期限	登记时间	状态
浦口区人民法院	查封	(2020)渝0112执保1677号	2020-08-17 09:46:38起2023-08-16 23:59:59止	2020-08-17	现势
浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初483号		2021-02-07	现势
浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3169号		2021-11-24	现势
浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0111民初3164号		2021-11-30	现势
浦口区人民法院	轮候查封	(2021)苏0105执1945号		2022-01-11	现势

权利人/申请人	义务人	内容	登记证明号	起止时间	登记时间
/	/	/	/	/	/

限制"信息仅含:查封、异议登记

浦口区不动产登记中心

2022年01月27日 16时56分

本查询结果证明,如有异议,请向工作人员或查询窗口提出复核;因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任,均由查询人自行承担。如涉及国家秘密、个人隐私或商业秘密,查询人负有保密责任;因保管不当、信息泄露或不正当使用所产生的一切法律责任,均由查询人自行承担。第三方可使用"南京不动产"微信公众号扫描右上角二维码对查询结果证明的真伪进行验证。产房屋用途与土地用途不一致,请及时与相应登记大厅窗口联系。

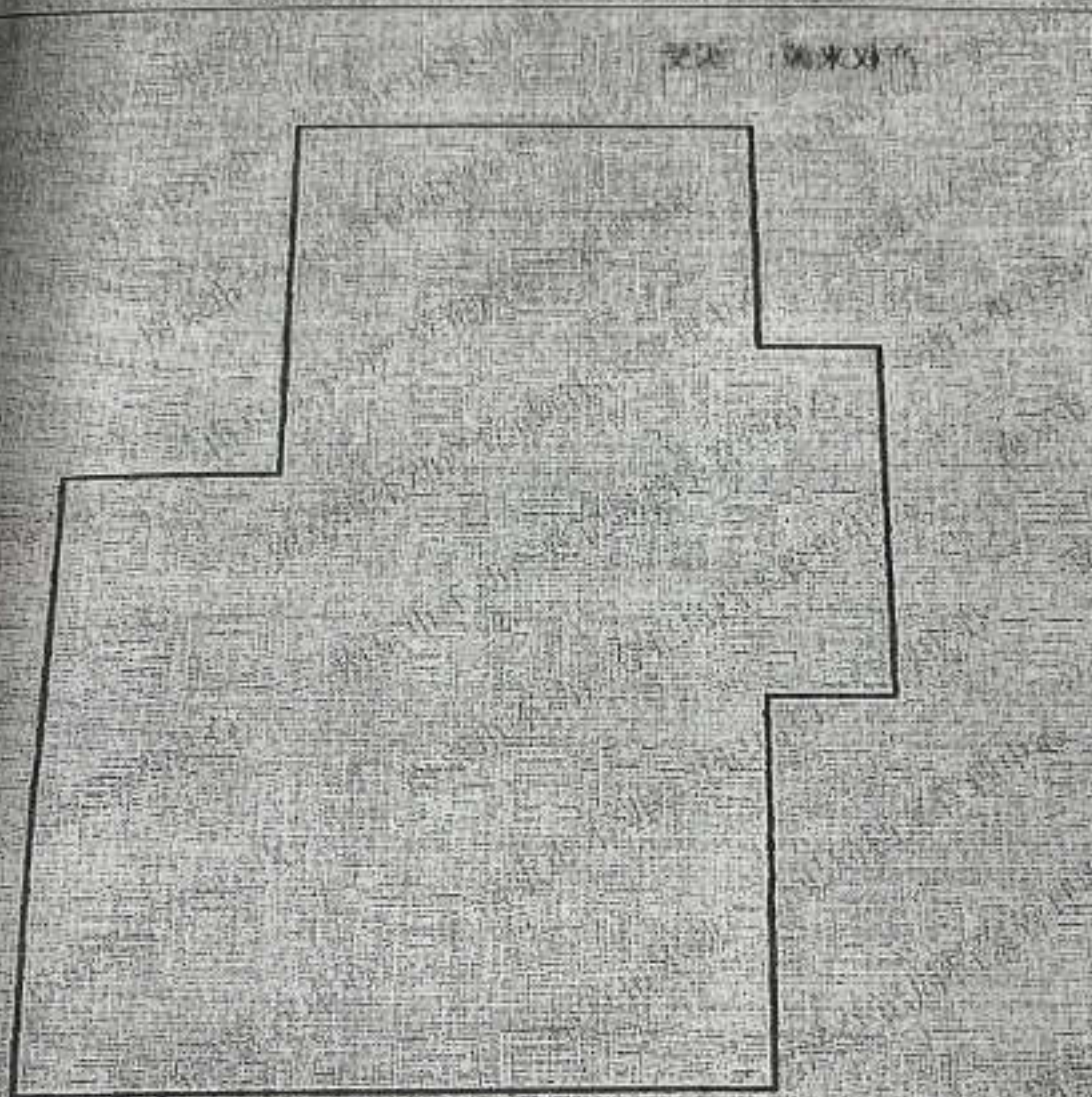
8

房地产平面图

图幅号:

受测: 测量对象

附
图
粘
贴
线



比例尺 1:100