

(2) 外部公共服务设施: 区域内有清泉小学、清泉中学、三峡中心医院、万棉厂农贸市场、恒丰银行、西山公园等公共服务设施, 外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 证载土地面积: 估价对象 1: 共有土地使用权面积 1604.25 平方米, 土地使用权面积未记载;

估价对象 2: 共有土地使用权面积无记载, 土地使用权面积为 15.5 平方米;

估价对象 3: 共有土地使用权面积 5329.2 平方米, 土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至: 东至北滨路, 南、西、北均无记载。

(3) 土地形状: 不规则。

(4) 地形地势: 坡地地形, 坡度为 10-15 度, 自然排水畅通。

(5) 土壤: 未见受过污染。

(6) 地基(地质): 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(7) 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、通路及场地平整)。

2、建筑物实物状况

(1) 建筑年代: 约 2010 年。

(2) 总层数和高度: 共 28 层(地上 28 层), 高度约 89 米。

(3) 建筑结构: 钢筋混凝土结构。

(4) 外观: 现代建筑风格, 外观好, 详见《估价对象现状照片》。

(5) 物业管理: 有专业物业管理。

(6) 维修保养情况、完损程度及新旧程度: 维护保养较好, 结构完好牢固, 成新度较高。

(7) 估价对象的名称、规模、装饰装修、设施设备、通风和采光、层高和室内净高、空间布局详见下表:

估价对象部分实物状况表

因素 \ 估价对象	1	2	3-28
名称	“天屿江山”非住宅(商服)房地产	“天屿江山”非住宅(商服)房地产	“天屿江山”非住宅(商服)房地产
规模(m ²)	123.67	324.76	985.19



宗地图

单位: m.m²

宗地代码: 500101018003GB00020

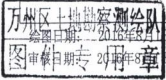
地籍号: WZ0180010087000

共有使用权面积: 5329.20平方米



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作



绘图员: 王可
审核员: 吴军



重庆市万州区不动产登记中心 档案查询结果

重庆市万州区人民法院，2019-11-18 11:25，你（单位）提出不动产登记资料查询申请。经查询，结果如下：

1. 坐落：万州区北滨路二段74号B幢负1层、产权证号：渝（2016）万州区不动产权第000851888号、建筑面积：985.19m²、套内面积：403.13 m²、房屋用途：其他用房、现权利人：重庆市万州建安房地产开发有限公司[营业执照：915001017116075706]、业务类别：拆证所套房屋部位（国有土地）。有抵押，有查封。

特此证明！

注：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的本中心辖区（含商品房网签）信息，截止查询当日当时为止的登记信息查询结果。



由 Autodesk 教育版产品制作

新建房屋移交通知

重庆市万州建安房地产开发有限公司:

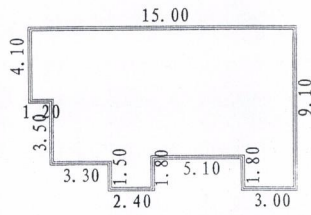
我单位新建的建安天屿江山C栋工程已竣工验收,按你方与我单位签订的商品房合同,现将表列房屋于2013年3月15日移交你方。请你方在三个月内持有关证件到万州区房地产交易所申请办理该房所有权登记。

(请带以下证件:本人身份证、合同、原房产权证、交款收据、本通知等)。

附:房屋状况及平面示意图

房屋位置	万州区北滨路二段76号1-1C楼负一层9号门面
结构:	建筑面积123.87m ² (其中:公摊7.50m ²)

房屋平面示意图



- 备注:
1. 该房屋方位:以整幢房屋主进门为前方。
 2. 四邻墙界:按面积计算口径、现场勘查为准。

重庆市万州建安房地产开发有限公司

2013年3月18日

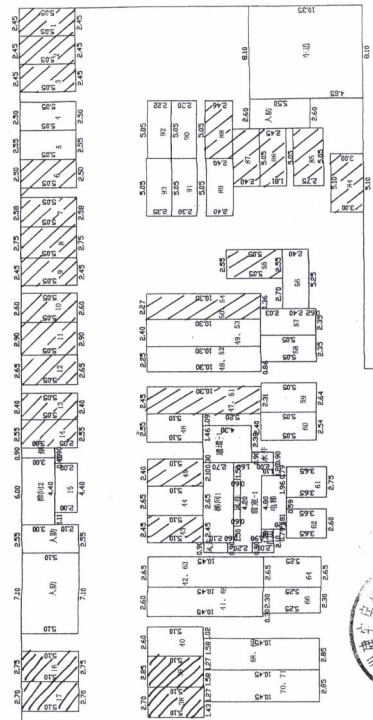
由 Autodesk 教育版产品制作

房屋面积分户汇总表

房产名称: 住宅

面积单位: 平方米

序号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	总建筑面积	间户数
第1	第1	1	1	12.37	1.4439	17.86	30.23	1
第1	第1	10	10	13.13	1.4439	18.96	32.09	1
第1	第1	11	11	14.65	1.4439	21.15	35.60	1
第1	第1	12	12	13.26	1.4439	19.32	32.70	1
第1	第1	13	13	12.12	1.4439	17.50	29.62	1
第1	第1	14	14	12.88	1.4439	18.59	31.47	1
第1	第1	15	15	8.80	1.4439	12.71	21.51	1
第1	第1	16	16	14.02	1.4439	20.25	34.28	1
第1	第1	17	17	16.77	1.4439	19.82	33.59	1
第1	第1	18	18	13.77	1.4439	19.88	33.65	1
第1	第1	19	19	15.81	1.4439	22.83	38.64	1
第1	第1	2	2	12.37	1.4439	17.86	30.23	1
第1	第1	20	20	14.54	1.4439	20.99	35.53	1
第1	第1	3	3	12.37	1.4439	17.86	30.23	1
第1	第1	35	35	31.05	1.4439	44.89	75.97	1
第1	第1	36	36	32.75	1.4439	47.29	80.04	1
第1	第1	37	37	30.53	1.4439	44.09	74.62	1
第1	第1	38	38	16.77	1.4439	18.69	33.65	1
第1	第1	39	39	14.54	1.4439	20.99	35.53	1
第1	第1	4	4	12.63	1.4439	18.23	30.86	1
第1	第1	40	40	13.26	1.4439	19.15	32.41	1
第1	第1	41	41	27.17	1.4439	39.24	66.41	1
第1	第1	42	42	27.65	1.4439	40.00	67.65	1
第1	第1	43	43	11.50	1.4439	16.54	28.04	1
第1	第1	44	44	12.54	1.4439	18.01	29.55	1
第1	第1	45	45	12.54	1.4439	18.01	29.54	1
第1	第1	46	46	12.01	1.4439	17.38	29.39	1
第1	第1	47	47	28.24	1.4439	40.74	68.98	1
第1	第1	48	48	23.15	1.4439	33.46	56.61	1
第1	第1	49	49	24.70	1.4439	35.66	60.36	1



负1层平面图



注册建筑师 王明

五、估价方法

估价对象1-2采用比较法、收益法，估价对象3-28采用比较法。

六、估价结果

估 价 额：769.47万元（大写：人民币柒佰陆拾玖万肆仟柒佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	房号	证载房屋用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(非住宅:元/m ²) (停车用房地:万元/个)	市场价值(万元)
1	301房地证2013字第09894号	重庆市万州区建安房地产开发有限公司	重庆市万州区北滨路二段76号附1-2号C幢-1层9号房		非住宅	123.87	未记载	10000	123.87
2	301房地证2011字第07349号	重庆市万州区建安房地产开发有限公司	重庆市万州区北滨路二段76号附1-1号C幢-1至1层商场2		非住宅	324.76	15.5	8200	266.3
3				4				13.20	13.20
4				5				13.20	13.20
5				15				12.60	12.60
6				40				13.20	13.20
7				41.65				19.40	19.40
8				42.63				19.70	19.70
9				44				13.20	13.20
10				46				13.20	13.20
11				48.52				19.00	19.00
12				49.53				19.40	19.40
13				56				13.20	13.20
14				57				13.20	13.20
15	渝(2016)万州区不动产权第000851888号	重庆市万州区建安房地产开发有限公司	重庆市万州区北滨路二段74号B幢负1层		停车用房	985.19	未记载	13.20	13.20
16				58				13.20	13.20
17				59				13.20	13.20
18				60				13.20	13.20
19				61				12.80	12.80
20				62				12.60	12.60
21				64				13.40	13.40
22				66				13.20	13.20
23				68.69				19.90	19.90
24				70.71				19.90	19.90
25				89				13.20	13.20
26				90				13.00	13.00
27				91				13.00	13.00
28				92				13.00	13.00
				93				13.20	13.20
合计						1433.82			769.47

备注：估价对象3-28分别为1个车位，其市场价值=市场价值单价(万元/个)×车位个数。

万州区北滨路二段76号附1-1号C幢-1至1层商场2	301房地证2011字第07349号	天屿江山C栋1层商服用房, 面积324.76平方米	247.79
万州区北滨路二段76号附1-2号C幢-1层9号房	301房地证2013字第09894号	天屿江山C栋-1层商服用房, 面积123.87平方米	79.52

担保期间, 抵押物毁损、灭失或者被征收等, 抵押权人可以就获得的保险金、赔偿金或者补偿金等优先受偿。被担保债权的履行期未届满的, 也可以提存该保险金、赔偿金或者补偿金等。

抵押担保的房产包含该房产所有的不可拆除的水、电、气等全部设备、设施和全部装修、装潢。

第四条、抵押人声明与承诺

- 1、具备签署和履行本合同所需的完全民事行为能力 and 行为能力;
 - 2、向抵押权人提供的所有文件、资料、凭证等准确、真实、完整和有效;
 - 3、对抵押物享有合法的所有权或处分权; 抵押物之上没有其他共有人, 或者虽有共有人但已获所有共有人的书面许可, 并在签署本合同前将该书面许可交抵押权人保存;
 - 4、抵押物不存在争议、被查封、被扣押、设定抵押或其它担保、虚假交易、虚增交易价格等情况;
 - 5、妥善保管、保养和维护好抵押物, 采取有效措施保障抵押物的安全、完整; 如抵押物需要维修, 及时进行, 并承担相应费用。
 - 6、同意随时接受并有效配合抵押权人及其委派的机构和个人对抵押物进行的检查。
 - 7、未经抵押权人书面同意, 不得全部和部分转让、出租、出借、以实物形式出资、改造或以其他方式全部或部分处分抵押物; 经抵押权人书面同意的, 处分抵押物所得的价款应用于提前清偿债务或者提存。
 - 8、在主债务获得完全清偿之前, 抵押人的行为足以使抵押财产价值减少的, 抵押权人有权要求抵押人停止其行为。抵押财产价值减少的, 抵押权人有权要求抵押人恢复抵押物的价值, 或者提供与减少的价值相当的并为抵押权人认可的其他担保。抵押人不恢复抵押财产的价值也不提供担保的, 抵押权人有权要求借款人提前清偿债务, 借款人不同意履行债务的, 贷款人有权行使抵押权。
 - 9、如果由于自然灾害、意外事件、侵权行为及其他原因导致抵押物灭失或价值减少的, 抵押人应立即采取措施防止损失进一步扩大, 并立即通知抵押权人。
 - 10、如果借款人在任何正常还款日或提前还款日未按约定向抵押权人进行清偿, 抵押权人有权依法及本合同的约定, 行使抵押权。
- 前款所指的正常还款日为主合同中规定的本金偿还日、利息支付日或借款人依据合同规定应向抵押权人支付任何款项的日期。提前还款日为借款人提出的经抵押权人同意的提前还款日以及抵押权人依据合同等规定向借款人要求提前收回借款本金及/或其他任何款项的日期。
- 11、在担保责任发生后, 抵押权人应在借款的诉讼时效期间内行使抵押权。若借款为分期清偿的, 则抵押权人应在基于最后一期还款起算的诉讼时效期间届满之日前行使抵押权。