

涉执房地产处置司法评估报告

渝开睿源（房估）[2024]字第 146 号

估价项目名称：重庆市江北区天澜大道 11 号 1 幢 29-4 的 1 宗住宅房
地产处置司法评估

估价委托人：重庆市江北区人民法院

房地产估价机构：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：唐道菊（注册号 5020170032）

李光辉（注册号 5020210009）

估价报告出具日期：2024 年 6 月 25 日

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院:

受贵院的估价委托,我公司注册房地产估价师根据本报告估价目的,依据国家有关的法律法规、政策和技术标准,以及贵院提供的估价相关资料,遵循公认的估价原则和必要的估价程序,在合理的假设下,运用适用的估价方法,对贵院受理
重
庆分行申请执行被执行人彭 借款合同纠纷一案涉及的坐落于重庆市江北区天澜大道 11 号 1 幢 29-4 的 1 宗住宅房地产于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断,并形成估价结论。现将估价报告摘要及估价结果函告如下:

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

坐落于重庆市江北区天澜大道 11 号 1 幢 29-4 的 1 宗住宅房地产(建筑面积为 496.47 平方米,套内面积为 396.25 平方米,分摊的土地使用权面积未记载,详见“估价对象一览表”),财产范围包括房屋所有权(含室内装饰装修等)及其占用范围内的出让国有建设用地使用权,以及所在小区共享的公共设施,不包括室内动产、搭建房屋(证载范围外)、债权债务(租赁权除外)、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象一览表

小区名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	分摊土地 面积 (m ²)
星耀天地	重庆市江北区天澜大道 11 号 1 幢 29-4	渝(2018)江北区不动产权第 001171266 号	彭	城镇住宅用地 /成套住宅	496.47	396.25	未记载

三、价值类型

市场价值。

四、价值时点

2024 年 5 月 31 日。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

(一)评估价值

评估总价：598.25 万元（大写：人民币伍佰玖拾捌万贰仟伍佰元整）；

评估单价：12050 元/平方米（建筑面积）。

(二)相关专业意见

- 1.估价对象交易税费负担方式设定为转让人和买受人各自负担；
- 2.上述评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；
- 3.以上评估价值依据《商铺/写字楼租赁合同》考虑了租赁情况的影响；
- 4.根据《重庆市江北区城市管理局关于限制房地产转让和抵押登记的告知函》（江北城管函【2021】184号）记载，估价对象有违法建筑，按照估价委托人口头要求，需列示该部分财产价值，经测算，该部分财产总价为30200元，仅供参考。按照相关规定，违法建筑可能存在拆除、罚款处理等风险。

七、特别提示

- 1.本估价报告的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于抵押、投资等其他用途。
- 2.本估价报告使用者为估价委托人。
- 3.本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告，相关责任由估价报告使用者承担。
- 4.估价报告和估价结果使用的特别提示
 - (1)人民法院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。
 - (2)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。
 - (3)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。
 - (4)在估价报告使用期限内，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。

5.为了正确使用本估价报告和估价结果，报告使用者应认真阅读我公司提供的估价报告内容。

重庆开春源资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人：

2024年6月25日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价的假设	2
二、估价报告使用的限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13

估价师声明

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号附件）等的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一)一般假设

1.估价对象权属无瑕疵,不属于行政法规规定不得转让的房地产,可在市场上自由转让,且能持续使用。

2.本次估价不涉及估价对象面积的测量,以及权属、用途等的认定,均以估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载为准。

3.注册房地产估价师对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,也做了必要的调查,本次估价假设这些资料合法、真实、准确和完整。

4.注册房地产估价师对估价对象仅限于外表和使用状况的查勘,估价委托人未就房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素聘请相应的专业机构进行鉴定、检测,本次估价根据实地查勘情况,假定估价对象房屋安全、无隐患。

5.估价委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费及其滞纳金),本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6.估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式,本估价报告评估价值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。

7.估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除,本估价报告评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

8.估价对象为所在小区中的一部分,估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

(二)未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

(三)背离事实假设

1.估价对象已设立抵押权且被查封限制,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产司法拍卖估价,评估价值的影响因素不应包括房地产查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权,故本估价报告未考虑估价对象上原有的担保物权和查封限制对评估价值的影响。

2.根据《不动产登记查询结果告知单》记载,估价对象存在行政限制,经与估价委托人沟通,本估价报告未考虑行政限制对评估价值的影响。

(四)不相一致假设

根据注册房地产估价师实地查勘,估价对象实际作办公室使用,估价对象证载用途为成套住宅,本次估价报告以证载用途为准。

(五)依据不足假设

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成时间,本次估价房屋建成时间以注册房地产估价师实地调查为准。

二、估价报告使用的限制条件

1.本估价报告的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不能用于抵押、投资等其他用途。

2.本估价报告使用者为估价委托人。

3.本估价报告的使用期限为一年,自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告,相关责任由估价报告使用者承担。

4.未经估价机构书面同意,估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

5.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”由重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

6.若发现本报告存在文字、数据、图片等错漏,或者存在打印、装订等问题,影响正常使用时,报告使用者应及时联系我公司予以澄清或更正。

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

8.估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章,且我公司提供的报告内容作为一个整体使用时方为有效,复印件无效。

9.估价报告和估价结果使用的特别提示

(1)人民法院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。

(2)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。

(3)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。

(4)在估价报告使用期限内，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。

(5)根据《重庆市江北区城市管理局关于限制房地产转让和抵押登记的告知函》（江北城管函【2021】184号）记载，估价对象有违法建筑，按照相关规定，违法建筑可能存在拆除、罚款处理等风险。

10.本估价报告解释权归重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市江北区人民法院
地址：重庆市江北区金港新区 28 号
联系人：周
联系电话：

二、房地产估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司
统一社会信用代码：91500106396.25350155X5
住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29 号附 5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号
法定代表人：周东斌
备案等级：房地产二级
证书编号：渝房评备字（2023）2-017 号

有效期限：2023 年 9 月 9 日至 2026 年 9 月 8 日

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

包括房屋所有权（含室内装饰装修等）及其占用范围内的出让国有建设用地使用权，以及所在小区共享的公共设施，不包括室内动产、搭建房屋（证载范围外）、债权债务（租赁权除外）、特许经营权等其他财产或权益

（二）估价对象基本状况

- 1.名称：星耀天地（以下称所在小区）1 幢 29-4 的成套住宅房地产。
- 2.坐落：重庆市江北区天澜大道 11 号 1 幢 29-4。
- 3.规模：建筑面积为 496.47 平方米，套内面积为 396.25 平方米，分摊的土地使用权面积未记载。
- 4.用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为办公。

5.权属：估价对象权利类型为出让国有建设用地使用权、房屋所有权，权利人为彭 ，已取得《不动产权证书》（渝（2018）江北区不动产权第 001171266 号）。

（三）房地产实物状况

1.土地实物状况

(1)土地面积：宗地面积为 25984.2 平方米，估价对象分摊的土地使用权面积未记载。

(2)四至：东至星耀天地、南至星耀天地、西至重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、北至鲁溉路，详见《宗地图》。

(3)土地形状：不规则，详见《宗地图》。

(4)地形地势：丘陵地形，地势有一定坡度，自然排水畅通。

(5)土壤：未受过污染。

(6)地基（地质）：未见不良地质现象，地基有足够承载力。

(7)土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

2.建筑物实体状况

(1)外观：建筑外墙主要色彩为卡其色，建筑风格为现代风格，外观较好。

(2)层数：共 35 层（地上 34 层，地下 1 层），其中第-4 层临鲁溉路。

(3)建筑结构：钢筋混凝土结构。

(4)建筑规模：建筑面积为 496.47 平方米，套内面积为 396.25 平方米。

(5)建成时间：据现场了解，约建成于 2013 年。

(6)设施设备：楼幢配备电梯（5 部）、消防栓等。估价对象室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明系统、厨卫设施、空调系统等。

(7)装饰装修：建筑外墙面刷涂料；入户门为防盗门，室内安装套装门，窗为合金窗；办公室地面部分贴砖、部分铺木地板，内墙部分刷漆、部分装饰墙面，顶棚吊顶；厨卫地面铺砖，内墙面贴砖，顶棚吊顶。

(8)建筑功能：采光、通风较好，其他建筑功能正常。

(9)层高：层高约 3 米。

(10)空间布局：所在楼栋第 29 层、第 30 层共 4 户，点式布局，估价对象为其中一套跃层，第 29 层和第 30 层均有入户门，室内有 1 部楼梯，进行了功能分区，分别为办公室、厨房、

厕所等。

(11)完损程度及维护保养情况：经实地查勘，地基基础未见明显不均匀沉降，承重构件基本完好，梁柱未见明显倾斜变形，墙体无明显裂缝，建筑物维护保养情况较好。地面墙面较完好，门窗较完好，开启较灵活，室内有落尘，部分房屋内有杂物，室内维护保养情况一般。

(12)物业管理：所在小区有专业物业管理。

(四)房地产权益状况

1.土地权益状况

(1)土地所有权：国家所有。

(2)土地使用权：估价对象土地权利类型为国有建设用地使用权，权利人为彭 ，土地使用权类型为出让，终止日期为 2061 年 12 月 19 日，截至价值时点，土地剩余使用年限为 37.55 年。

(3)土地用途：土地登记用途为城镇住宅用地。

(4)土地利用现状：地上已建成星耀天地小区，包括建筑物、道路、绿化等。

2.建筑物权益状况

(1)房屋权利类型及权利人：房屋权利类型为房屋所有权，权利人为彭 。

(2)房屋用途：房屋登记用途为成套住宅，实际用途为办公。

3.共有情况：无。

4.权属清晰情况：估价对象已取得《不动产权证书》（渝（2018）江北区不动产权第 001171266 号），根据所收集的资料，权属清晰，未见瑕疵。

5.担保物权设立情况：估价对象已向 重庆分行、汪 设立抵押权。

6.租赁或占用情况：于现场查勘日已出租作办公室。根据《商铺/写字楼租赁合同》记载，甲方（出租方）彭 ，乙方（承租方）万 ，租赁期共 36 个月，自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止，年租金为 84000 元（大写：人民币捌万肆仟元整），租金支付方式为以现金方式支付，先付后用，如一次性支付三年租金则不递增。

7.拖欠税费情况：估价委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）。

8.查封等形式限制权利情况：估价对象已被重庆市江北区人民法院查封限制；已被重庆

市江北区城市管理局行政限制。

(五) 房地产区位状况

1. 位置

(1) 坐落：重庆市江北区天澜大道 11 号 1 幢 29-4。

(2) 方位：所在小区位于新鸥鹏教育城小区南面、恒大中央广场小区东面、紫御江山紫峰小区北面。

(3) 与重要场所距离：所在小区距重庆 IFS 国金中心商场约 2.5 公里（车行），距重庆北站南广场汽车站约 5.5 公里（车行），距重庆北高铁站约 5.5 公里（车行），距重庆江北国际机场约 21 公里（车行）。

(4) 临街状况：所在小区临鲁溉路，估价对象临支路。

(5) 楼幢：所在楼幢位于小区北面。

(6) 楼层：实际楼层为名义层第 29、30 层，物理层第 34、35 层。

(7) 朝向：阳台朝东。

2. 交通

(1) 道路状况：所在区域内有鲁溉路、江溉大道、北滨一路等市政道路，路网密集，道路通达度较好，路面状况较好，区域内车流量一般，交通较畅通。

(2) 出入可利用的公共交通工具：主要为公共汽车和轨道交通。所在小区附近有多个公交车站，距鲁溉路-公交站步行约 200 米，有 651 路公交车线路停靠。距轨道交通 9 号线五里店站步行约 600 米。

(3) 交通管制情况：限速等。

(4) 停车方便程度：所在小区有停车库，停车较方便。

3. 周围环境

(1) 自然环境：所在区域绿化覆盖率较高，有轻微空气污染，卫生环境较好，估价对象噪声污染轻微。

(2) 人文环境：所处区域主要为住宅区，附近有新鸥鹏教育城、恒大中央广场等住宅小区，主要以常住人口为主，治安状况较好。

(3) 景观：可看江，视野较好。

4. 外部配套设施

(1)外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，保障度高。

(2)外部公共服务设施：周边有吉的堡幼儿园、巴川中学小学、重庆巴川量子学校、重庆康心医院、重庆市红十字会医院、中国民生银行、中国工商银行、厦门银行、好邻居生鲜超市、鲜轩超市等外部公共服务设施。

五、价值时点

《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（（2024）渝 0105 执恢 824 号）明确评估基准日为评估之日，以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，即 2024 年 5 月 31 日。

六、价值类型

《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（（2024）渝 0105 执恢 824 号）明确价值类型为市场价值。

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

根据本报告估价目的和价值类型，遵循了以下估价原则：

1.独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公正平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。

2.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。

3.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。

4.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。

5.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价值或价格偏差在合理范围内。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 4.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- 5.《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）；
- 6.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
- 7.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- 8.《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）；
- 9.其他有关法律、法规、部门规章和政策文件。

(二)有关估价标准

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号附件）。

(三)《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（〔2024〕渝0105执恢824号）；

(四)估价委托人提供的有关资料

- 1.《不动产登记查询结果告知单》复印件；
- 2.《重庆市江北区城市管理局关于限制房地产转让和抵押登记的告知函》（江北城管函【2021】184号）复印件、《商铺/写字楼租赁合同》复印件。

(五)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1.注册房地产估价师实地查勘记录的估价对象区位、权益、实物状况和查询资料；
- 2.房地产估价机构搜集整理的估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料；
- 3.估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 4.对房地产价值和价格有影响的其他资料。

九、估价方法

(一)常用估价方法介绍

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)对各种估价方法的定义：

1.比较法:选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.收益法:预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3.成本法:测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法:求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折算到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

(二)估价方法选用

1.未选用的估价方法及理由

(1)估价对象为所在小区的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且同类房地产通常有租金等经济收入或有交易，故不选用成本法估价。

(2)估价对象建筑成新率较高，建筑功能正常，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法估价。

(3)估价对象作为住宅房地产，结合所在区域的房地产市场租售情况，收益性较差，故不选用收益法估价。

2.选用的估价方法及理由

估价对象作为住宅房地产，所在区域近期有较多类似房地产交易实例，故选用比较法估价。

(三)估价技术路线

比较法修正和调整时，采用单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整。公式如下：

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

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

根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及估价委托人提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，最终评估出估价对象于2024年5月31日的市场价值，详情如下：

(一)评估价值

评估总价：598.25 万元（大写：人民币伍佰玖拾捌万贰仟伍佰元整）；

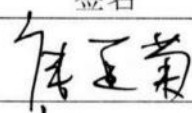
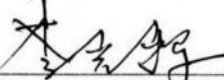
评估单价：12050 元/平方米（建筑面积）。

(二)相关专业意见

- 1.估价对象交易税费负担方式设定为转让人和买受人各自负担；
- 2.上述评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用；
- 3.以上评估价值依据《商铺/写字楼租赁合同》考虑了租赁情况的影响；
- 4.根据《重庆市江北区城市管理局关于限制房地产转让和抵押登记的告知函》（江北城管函【2021】184号）记载，估价对象有违法建筑，按照估价委托人口头要求，需列示该部分财产价值，经测算，该部分财产总价为30200元，仅供参考。按照相关规定，违法建筑可能存在拆除、罚款处理等风险。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐道菊	5020170032		2024.6.25
李光辉	5020210009		2024.6.25

十二、实地查勘期

估价对象实地勘查日期为2024年5月31日。

十三、估价作业期

2024年5月24日至2024年6月25日。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

2024年6月25日

附 件

- 一、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（复印件）；
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 三、估价对象位置示意图；
- 四、《不动产登记查询结果告知单》《商铺/写字楼租赁合同》《重庆市江北区城市管理局关于限制房地产转让和抵押登记的告知函》（复印件）；
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、房地产估价机构《营业执照》（复印件）；
- 七、房地产估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件)；
- 八、注册房地产估价师《房地产估价师注册证书》(复印件)。

估价对象实地查勘情况和相关照片

一、估价对象实地查勘情况

本机构注册房地产估价师于2024年5月31日对估价对象进行了实地查勘，拍摄了周围环境、内外部照片，并填写了实地查勘记录，到场人员签字确认。

二、相关照片



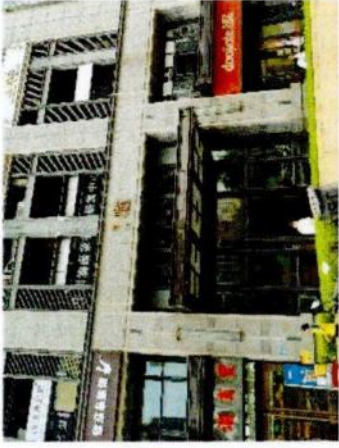
周边道路



周边环境



建筑物外观



楼栋入口



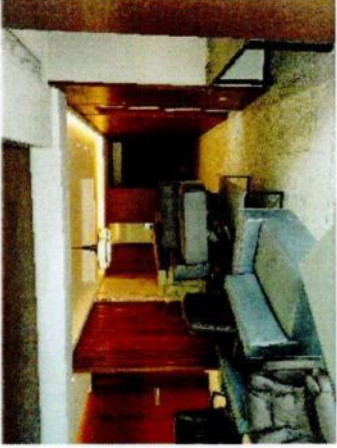
楼栋大厅



电梯间



29层入户门



29层室内现状



29 层室内现状



29 层室内现状



29 层室内现状



29 层室内现状



30 层入户门



30 层室内现状



30 层室内现状



30 层室内现状



30 层室内现状



30 层室内现状



30 层室内现状



景观

估价对象位置示意图



注：以上来源于百度地图，标注点为示意图，不能作为测量依据。



58584

不动产登记查询结果告知单

申请人：重庆市江北区人民法院

查询条件：彭，身份证，

根据申请人提供的查询条件，经查询，截至2024-02-05 09:17:26，重庆市江北区范围内房屋登记结果如下：

序号	自然状况	业务登记信息	权利人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区天澜大道11号1幢29-4 建筑/套内面积(m ²)：496.47/396.25 权利性质：出让 登记用途：城镇住宅用地/成套住宅 土地使用权期限：2061-12-19止 不动产单元号：500105007002GB00219F00010084	业务编号：201811071020119 业务细类：房屋遗失补证变更登记(国有土地) 登记时间：2018-11-08	彭	渝(2018)江北区不动产证第001171266号	居住权登记：无 抵押：有 查封：有 其他限制：有	已办证
附注：						

居住权登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	居住权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

抵押登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	抵押权人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区天澜大道11号1幢29-4 不动产单元号：500105007002GB00219F00010084	业务编号：202010301020813 业务细类：土地房屋抵押权(地房) 登记时间：2018-11-08	重庆分行	渝(2018)江北区不动产证第001171266号		不动产登记资料查询(3)
2	坐落：重庆市江北区天澜大道11号1幢29-4 不动产单元号：500105007002GB00219F00010084	业务编号：201811091020271 业务细类：土地房屋抵押权(地房) 登记时间：2018-11-12	汪	渝(2018)江北区不动产证明第001084855号	被担保主债权数额(最高债权数额)：1000万元	

查封和其他限制登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	来文单位	来文文号	备注
1	坐落：重庆市江北区天澜大道11号1幢29-4 不动产单元号：500105007002GB00219F00010084	业务编号：202108041020301 业务细类：行政限制(地房) 登记时间：2021-08-04	重庆市江北区城市管理局	江北城管函【2021】184号	
2	坐落：重庆市江北区天澜大道11号1幢29-4 不动产单元号：500105007002GB00219F00010084	业务编号：202109161020602 业务细类：查封登记(地房) 登记时间：2021-09-17	重庆市江北区人民法院	(2021)渝0105执16818号	

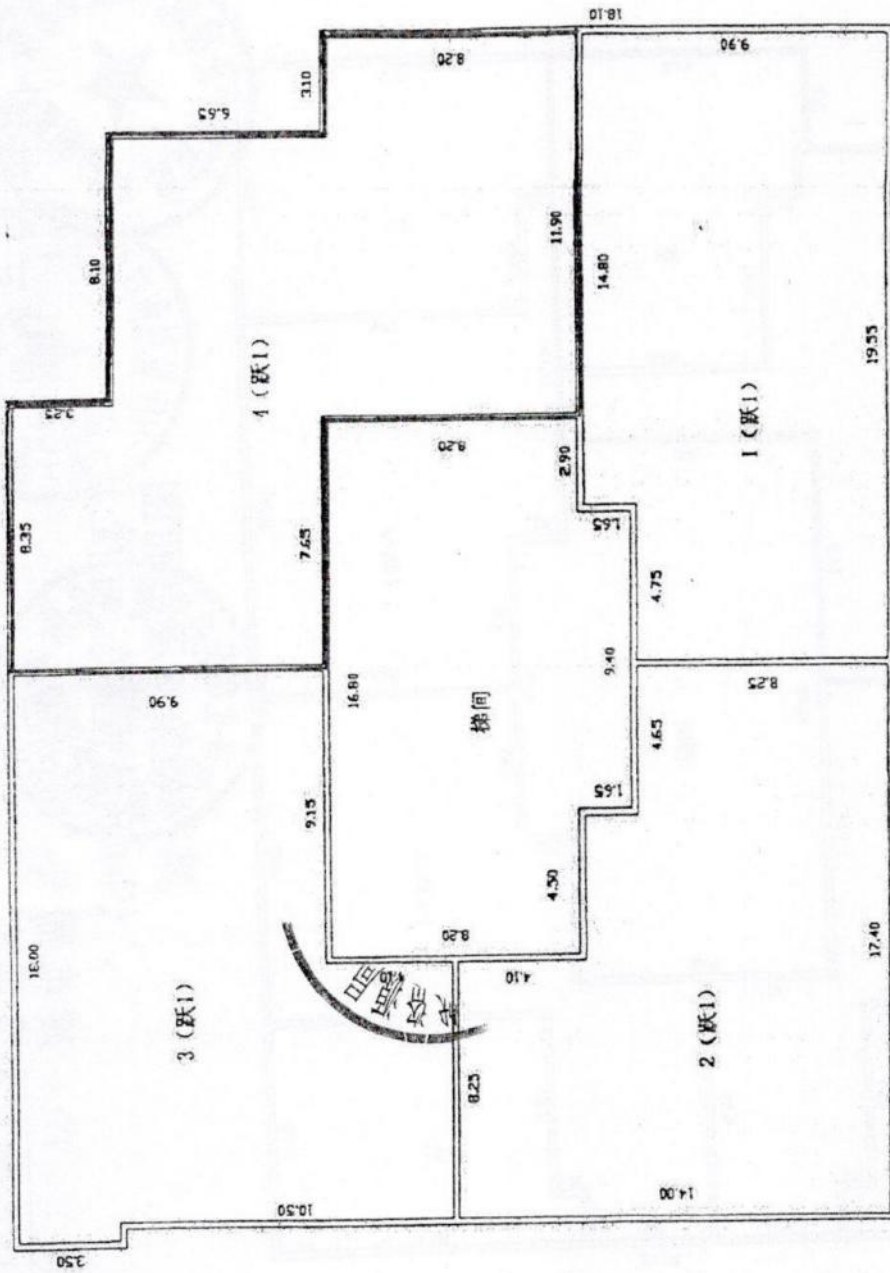
特别告知：

- 1、如对上述查询结果有异议，可向本查询机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、如已办理登记，则您提供的查询条件应与系统中记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
- 3、申请人对上述查询结果中涉及的国家秘密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



附

图



第29层平面图
(含楼梯间工程)



自墙

比例 1 : 长度单位: m 建筑面积

测绘单位: 重庆市平正房地产测量事务所

勘丈:

制图:

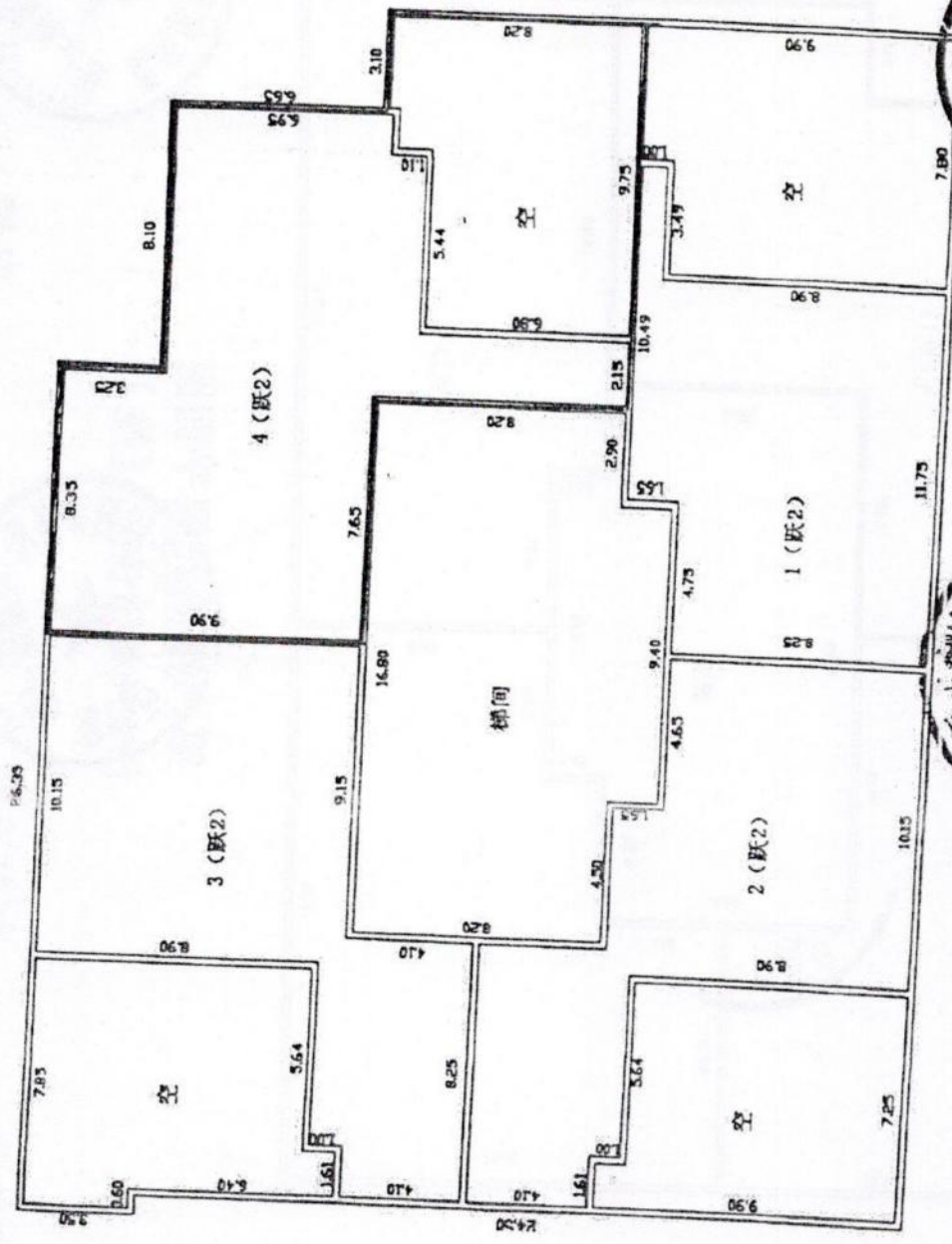
0019

借墙



0018

借墙



第30层平面图
(液面碰撞)



勘丈

比例 1: 长度单位: M 建筑面积

测绘单位: 重庆市平正房地产测量事务所

制图:

附

图

Handwritten signature or initials.



不动产登记
查询专用 (3)



不动产登记
查询专用章 (3)

宗地 图

单位: m, m²

宗地代码: 500105007002GB00219

土地权利人:

所在图幅号: 72.20-64.00

宗地面积: 25984.2



重庆市江北不动产登记中心

土地坐落: 江北区天澜大道9号、11号、13号

2019年04月解析法测绘界址点
制图日期: 2019年04月12日
审核日期: 2019年04月12日

1: 1600

制图者: 赵斗
审核者: 张洪林
不动产测绘单位: 重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所

任。

4.3 租赁期间，乙方去除本合同约定物业中的隔墙的或乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方同意。

4.4 乙方负责该物业的日常维护和保养，对该物业及其设备定期检查，及时修缮，做到不漏、不淹、三通（户内上下水、照明电）和门窗完好。该物业和设备的日常维护保养费用由乙方承担。

4.5 对于该房屋及其附属物品、设备设施，甲方完好交给乙方，使用期间如需维修、更换，由乙方负责维护，费用由乙方承担。

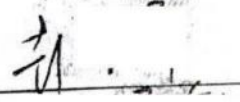
4.6 承租人应做好防火、防盗和防触电，不做危及自身及他人人身安全的活动。在房屋内发生的一切安全事故都由承租人来承担，与出租人无关，包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在房屋内摔倒等造成的人身伤亡。

第五条：其他约定

5.1 签订本合同时，甲方应提供权属证明（产权证或具有出租权的有效证明）、身份证明（营业执照）等文件，乙方应提供身份证明（营业执照）等文件。乙方保证合法经营，不得从事违法和该物业禁止的经营活动，因经营产生的纠纷由乙方负责解决，甲方不承担任何责任。

5.2 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决；协商不成时，双方愿向该物业所在地人民法院提起诉讼。

5.3 本合同经甲乙双方签章后生效。本合同一式贰份，甲、乙双方各执壹份，并具同等法律效力。甲乙双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方（签字）：  _____

联系电话： _____

乙方（签字）：  _____

联系电话： _____

签订日期： 2022年 12月 25日

0001

重庆市江北区城市管理局文件

江北城管函〔2021〕184号

重庆市江北区城市管理局 关于限制房地产转让和抵押登记的告知函

重庆市江北不动产登记中心：

现有以下小区部分房屋附有违法建筑（名单附后），我局已立案查处。按照《重庆市查处违法建筑若干规定》（重庆市人民政府令第282号）有关规定，附有违法建筑的房屋，不得进入市场交易，不得办理转让、抵押等房地产交易和登记手续。根据政府令精神，现特此函告贵单位，望尽快冻结该房屋的相关产权手续，请给予大力支持为盼。

特此函告

重庆市江北区城市管理局

2021年7月30日

0008

48	[REDACTED]	[REDACTED]	✓
49	[REDACTED]	[REDACTED]	✓
50	[REDACTED]	[REDACTED]	✓
51	[REDACTED]	[REDACTED]	✓
52	彭 [REDACTED]	江北区五里店天澜大道11号1幢2904	✓

重庆市江北区城市管理局办公室

2021年7月30日印发

专业帮助情况和相关专业意见

在本次估价中，注册房地产估价师未遇到难以解决的复杂、疑难和特殊的专业技术问题，没有专家或专业机构提供专业帮助，未依据相关专业意见。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

2024年6月25日

