



中融信评估

Zhongrongxin Appraisal

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：重庆中融信评 2025SWF004 号

估价项目名称：位于重庆市万州区太白路 2-26 号、白岩书院 1-20 号主楼屋顶 2 号房和开州区汉丰开州大道（中）80 号新世纪购物广场 A（地号。）的商业房地产司法估价项目

估 价 委 托 人：重庆市万州区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：彭勇 注册号：5020040148

陈冬雪 注册号：5020150033

估价报告出具日期：2025 年 02 月 23 日

致估价委托人函

重庆市万州区人民法院：

受贵院的委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

2、估价对象：位于重庆市万州区太白路2-26号、白岩书院1-20号主楼屋顶2号房和开州区汉丰开州大道（中）80号的商业房地产（资料记载估价对象建筑面积共749.90平方米，应分摊的国有土地使用权面积共132.08平方米）（估价对象范围包含房屋所有权和应分摊的国有土地使用权，不包含动产及所涉及的债权债务等其他财产或权益）。

3、权益状况：根据估价委托人提供的《房地产权证书》复印件记载，权利人为罗，详见下表：

估价对象	产权人	产权证号	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	楼层	建筑面积（m ² ）	土地使用权面积（m ² ）
1	罗	301房地证2009字第00951号	太白路2-26号、白岩书院1-20号主楼屋顶2号房	钢混	商业	屋顶	361.99	22.54
2	罗	312房地证2009字第04877号	开县汉丰开州大道（中）80号	钢混	商服	4	387.91	109.54
合计							749.90	132.08

4、价值时点：2025年02月11日。

5、价值类型：市场价值。

6、估价方法：收益法。

7、估价结果：

估价结果汇总表（币种：人民币，保留至佰元位）

估价对象	产权证号	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	楼层	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1	301房地证2009字第00951号	太白路2-26号、白岩书院1-20号主楼屋顶2号房	钢混	商业	屋顶	361.99	5720	207.06
2	312房地证2009字第04877号	开县汉丰开州大道（中）80号	钢混	商业	4	387.91	5330	206.76
合计						749.90	5774	413.82

估价总价：¥413.82万元（保留至佰元位），大写（人民币）：肆佰壹拾叁万捌仟贰佰元整。

8、评估报告和评估结果使用的特别提示



(1)本次估价结果是包括房屋及其占用范围内应分摊的国有土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备、水、电、消防等设施改造。估价对象1包含室内固定装修,不含室内可移动物品;估价对象2不含室内可移动物品和室内装修。

(2)估价对象1对入户梯道和屋顶进行了改建,根据估价委托要求,本次评估对估价对象的改建工程是否符合相关规定不作界定,估价结果也不包含该部分的价值。

(3)估价对象1《房地产权证》复印件记载坐落地址为太白路2-26号、白岩书院1-20号主楼屋顶2号房,实地查勘估价对象大楼门牌号为万州区太白路8号,本次估价是以估价委托人领勘物业准确性为估价前提,经估价人员核实与产权附图相符,且估价人员及估价委托人均到现场并在勘查记录上签字。

(4)估价对象2《房地产权证》复印件记载坐落地址为开县汉丰开州大道(中)80号,实地查勘估价对象未悬挂门牌,本次估价是以申请人领勘物业准确性为估价前提,经估价人员核实与产权附图相符,且估价人员和申请人均到现场并在勘查记录上签字。

(5)根据估价委托人要求,本次估价估价对象2须考虑租赁情况,故本次估价结果为考虑租赁限制的结果。

(6)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,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(7)本次估价未考虑评估对象司法处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

(8)本次估价未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

(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。

(10)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使用。

(11)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,如果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使用。

(12)当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对评估结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



中融信评估
Zhongrongxin Appraisal

进行专业技术评审。

（报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》）

评估机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋



二〇二五年二月二十三日



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.....	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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11



估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，与估价委托人级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、注册房地产估价师是按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作。



估价假设和限制条件

一、一般假设：

（一）估价人员已经对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，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价对象是合法、真实、准确和完整的。

（二）估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

（三）假设估价对象可以在公开市场上转让；在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；不考虑特殊买家的出价。

（四）本次估价对象交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

（五）人民法院明确本次估价对象存在占用、租赁情况，估价人员经过尽职调查发现估价对象存在租赁情况。估价委托人提供相关租赁合同，估价委托人明确本次估价须考虑租赁情况的影响，故本次评估考虑了估价对象租赁权对价值的影响。

（六）人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

本次评估中，估价人员未考虑委估房地产可能存在的抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项，本次评估假设估价对象可能存在的抵押、担保、查封等对其价值无影响。

四、不相一致假设

1、估价对象1证载土地用途为商服，房屋用途为商业用房，实际用途为住宅用房，经与估价委托人沟通确认，本次估价按照登记用途（商业用房）进行评估。

2、估价委托人提供的《重庆市万州区人民法院委托书》和《房地产权证书》复印件记载估价对象1坐落地址为太白路2-26号、白岩书院1-20号主楼屋顶2号房，实地查勘估价对象大楼门牌号为万州区太白路8号，本次估价是以估价委托人领勘物业准确性为估价前提，经估价人重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

员核实与产权附图相符，故本次估价假设委托书、证载地址与实物一致。

3、估价委托人提供的《重庆市万州区人民法院委托书》记载估价对象2地址为汉丰开州大道（中）80号新世纪购物广场A（地号.），《房地产权证》复印件记载坐落地址为开县汉丰开州大道（中）80号，实地查勘估价对象未悬挂门牌号，本次估价是以申请人领勘物业准确性为估价前提，经估价人员核实与产权附图相符，故本次估价假设委托书、证载地址与实物一致。

五、依据不足假设

估价委托人提供的《房地产权证》复印件未记载建筑物的建成年份信息，估价委托人亦未提供相关资料，本次估价建筑物的建成年代以估价人员调查结果进行设定，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

六、估价报告使用限制

（一）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。

（二）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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

（三）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使用。

（四）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，如果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使用。

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估结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）本次估价结果仅作为重庆市万州区人民法院执行案件时使用，不得作其它用途，如由于使用不当造成的不良后果，与评估机构及评估人员无关。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。

（七）本次估价结果自本估价报告出具之日起一年内有效（2025年02月23日至2026年02月22日），若在此期间内由于国家政策、经济环境、房地产市场状况以及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。



(八) 本估价报告专为估价委托人及案件当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、案件当事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。

(九) 本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

(十) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市万州区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋

统一社会信用代码：91500103450428813Q

备案等级：房地产专业一级

证书编号：渝房评备字（2024）1-013 号

住所：重庆市渝中区新华路 216 号鸥鹏大厦十五楼

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

（一）案情简介

重庆市万州区人民法院受理“

万州区支行与汪 罗

（金融借款合同纠纷）”一案。

（二）估价对象概要

位于重庆市万州区太白路 2-26 号、白岩书院 1-20 号主楼屋顶 2 号房和开州区汉丰开州大道（中）80 号的商业房地产（资料记载估价对象建筑面积共 749.90 平方米，应分摊的国有土地使用权面积共 132.08 平方米）（估价对象范围包含房屋所有权和应分摊的国有土地使用权，不包含动产及所涉及的债权债务等其他财产或权益）。

1、建筑物基本状况

估价对象房屋坐落、建筑规模、建筑功能、用途、设施设备及物业、空间布局、装饰装修、

维护保养及完损状况等详见下表：

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

电话：63716085-8009/8010/8003（传真）



建筑物基本状况表

项目	估价对象 1	估价对象 2
坐落	万州区太白路 2-26 号、白岩书院 1-20 号主楼屋顶 2 号房	开州区汉丰开州大道（中）80 号
建筑规模	房屋建筑面积 361.99 平方米 套内建筑面积 324.04 平方米	房屋建筑面积 387.91 平方米 套内建筑面积 310.38 平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
建筑功能	商业服务	商业服务
用途	证载用途为商业用房 实际用途为住宅，产权人自用	证载用途为商服 实际用途为商业，现出租经营
设施设备 & 物业	水、电、气、电梯、消防，有物业管理	水、电、气、电梯、消防，有物业管理
空间布局	估价对象位于大楼屋顶平台第 2 层，室内入户建有梯道连接屋顶平台，室内布局为五室二厅一厨二卫	估价对象所在大楼布局近似环形，内环经营新世纪百货商场。本次估价对象位于第 4 层，一面临内外环之间的露天人行环道，室内形状较规则
装饰装修	估价对象入户防盗门，室内套装门，安装塑钢窗。室内客餐厅顶棚石膏板吊顶，墙面贴墙布，地面铺地砖；卧室顶棚石膏阴角线，墙面贴墙布，地面铺木地板；厨房和卫生间顶棚石膏板吊顶，墙面贴墙砖，地面铺地砖	估价对象入户塑钢玻璃门。室内经营性隔断多个房间，内部顶棚和墙面刷墙漆，地面刷地漆
外观及新旧程度	据调查，估价对象所在建筑物约 2007 年建成。建筑物外墙贴装饰板，外观维护保养一般，外观成色约八成	据调查，估价对象所在建筑物约 2007 年建成。建筑物外墙贴装饰板，外观维护保养一般，外观成色约八成
实物状况	估价对象所在建筑物共 19 层（地上 16 层，地下 3 层）。估价对象证载楼层为屋顶层，经估价人员实际查勘估价对象位于大楼屋顶平台，该平台上建有 2 层楼房。本次估价对象为该 2 层楼房的第 2 层，层高约 3.3 米，室内总体采光通风情况良好，室内维护保养状况较好	估价对象所在建筑物共 5 层（地上 4 层，地下 1 层）。估价对象证载楼层为 5（A4-08A），经估价人员实际查勘估价对象位于所在大楼名义层 4 层，物理层 5 层。层高约 3.5 米，室内维护保养状况一般
其他情况	估价对象位于屋顶第 2 层，据了解，产权人对入户楼梯进行了改建，楼顶扩建有 4 间房屋，并建有屋顶花园。	无

2、土地基本状况

各估价对象土地坐落、土地四至、土地面积、土地形状、使用期限、地形地势、土壤条件、地基（地质）、土地开发程度等详见下表：

土地基本状况表

项目	估价对象 1	估价对象 2
坐落	万州区太白路 2-26 号、白岩书院 1-20 号主楼屋顶 2 号房	开州区汉丰开州大道（中）80 号
四至	东为太白路 西为道路 南为道路 北为白岩书院路	东为百成街 西为道路 南为开州大道（中） 北为开州步行街
面积	土地使用权面积 22.54 平方米 共有使用权面积未记载	土地使用权面积 109.54 平方米 共有使用权面积 19305.1 平方米
形状	宗地形状呈不规则多边形	宗地形状较规则，近似梯形

地形地势	地势平坦，宗地坡度约 5-10 度	地势平坦，宗地坡度小于 5 度
地质、土壤情况	所在区域地下无污染、无不良地质构造	所在区域地下无污染、无不良地质构造
开发程度	红线外为“六通”（通上水、通下水、电、气、讯、道路），红线内为“六通一平”（通上水、通下水、电、气、讯、道路、场地平整）	红线外为“六通”（通上水、通下水、电、气、讯、道路），红线内为“六通一平”（通上水、通下水、电、气、讯、道路、场地平整）
其他状况	土地用途为商服用地 土地使用权类型为出让 使用期限至 2045 年 08 月 29 日止 至价值时点，剩余土地使用年限 20.55 年	土地用途为商服用地 土地使用权类型为出让 使用期限至 2045 年 02 月 23 日止 至价值时点，剩余土地使用年限 20.03 年

3、权益状况

估价对象坐落、用途、所有权、土地使用权、共有情况、租赁或占用情况、用益物权、担保物权设立情况、查封等形式限制权利情况等详见下表：

估价对象权益状况

项目	估价对象 1	估价对象 2
坐落	万州区太白路 2-26 号、白岩书院 1-20 号 主楼屋顶 2 号房	开州区汉丰开州大道（中）80 号
产权证号	301 房地证 2009 字第 00951 号	312 房地证 2009 字第 04877 号
用途	房屋用途为商业用房，土地用途为 051 商服用地	房屋用途为商服，土地用途为商服
所有权	房屋所有权属罗 ^① ，土地所有权属国家	房屋所有权属罗 ^① ，土地所有权属国家
土地使用权	罗	罗
共有情况	无	无
租赁或占用情况	估价对象目前有占用情况	估价对象目前有租赁情况
用益物权、担保物权设立情况	估价对象有抵押登记等权利限制情况	估价对象有抵押登记等权利限制情况
查封等形式限制权利情况	估价对象有查封登记等形式限制权利情况	估价对象有查封登记等形式限制权利情况
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰

五、价值时点

（一）本评估项目的价值时点确定为 2025 年 02 月 11 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

（二）价值时点是估价结果对应的时间点；

（三）价值时点是委托方所要求的价值对应时点。

六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2025 年 02 月 11 日的市场价值。

市场价值，是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

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、科学的工作原则；同时本次房地产估价遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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：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：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：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：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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律法规和政策性文件

- 1、《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，2020年5月28日通过）；
- 2、《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，2019年8月26日修订）；
- 3、《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，2019年8月26日修订）；
- 4、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年8月15日修订）；
- 5、《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，2016年7月2日通过）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- 7、《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）。
- 8、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》（2020年修正）；
- 9、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。



（二）技术标准、规范、规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013;
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

（三）行为依据

- 1、《重庆市万州区人民法院委托书》（2024）渝 0101 执 7402 号；
- 2、《房地产权证》复印件；

（四）其他材料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、租赁等数据资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法等，估价方法的选用应按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

（一）估价方法的选用

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。估价对象为商业用房，经调查，估价对象所在区域近期类似房地产以出租经营方式为主，符合收益法估价要求，故本次采用收益法进行估价；

成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，因委估房屋为整幢建筑的一部分，而整幢大楼的建筑指标不详，故不宜采用该方法；

假设开发法是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现到价值时点后相减，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。估价对象属已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，故不宜采用此方法；

比较法适用于房地产市场比较成熟，交易案例较多的区域，估价人员经询问当地房屋中介和实地调查等方式查询，该区域同类房地产多为出租经营或自营，近期出售较少，不符合比较法估价要求，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价对象采用收益法估价其在价值时点的市场价值。

（二）估价方法及估价技术路线

1、方法定义：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。

2、收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算房地产收益价值。

十、估价结果

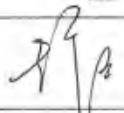
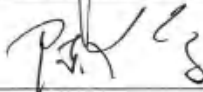
经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行分析、测算和判断，确定委估房地产在价值时点 2025 年 02 月 11 日的市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币，保留至佰元位）

估价对象	产权证号	房屋坐落	建筑结构	房屋用途	楼层	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1	301 房地证 2009 字第 00951 号	太白路 2-26 号、白岩书院 1-20 号主楼屋顶 2 号房	钢混	商业	屋顶	361.99	5720	207.06
2	312 房地证 2009 字第 04877 号	开县汉丰开州大道（中）80 号	钢混	商业	4	387.91	5330	206.76
合计						749.90	-	413.82

估价总价：¥413.82 万元（保留至佰元位），大写（人民币）：肆佰壹拾叁万捌仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭勇	5020040148		二〇二五年二月二十三日
陈冬雪	5020150033		二〇二五年二月二十三日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2025 年 02 月 11 日，并于当日结束。

十三、估价作业期

本次估价作业期为 2025 年 01 月 21 日——2025 年 02 月 23 日。

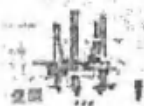
重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二五年二月二十三日



房地证 字第 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(盖章)



089



权利人	[REDACTED]		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	太白路226号、白岩书院1-30号上楼层3号房		
房地籍号	01-01-123		
土地使用权类型	出让	房屋结构	砖混
土地用途	051 商服用地	房屋用途	商业用房
土地使用权面积	22.54 平方米	楼层	顶层
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	361.99
土地使用权终止日期	至2045年8月29日	套内建筑面积	324.01
房屋共有或其 用部位及设施			

档案编号: 20080002015

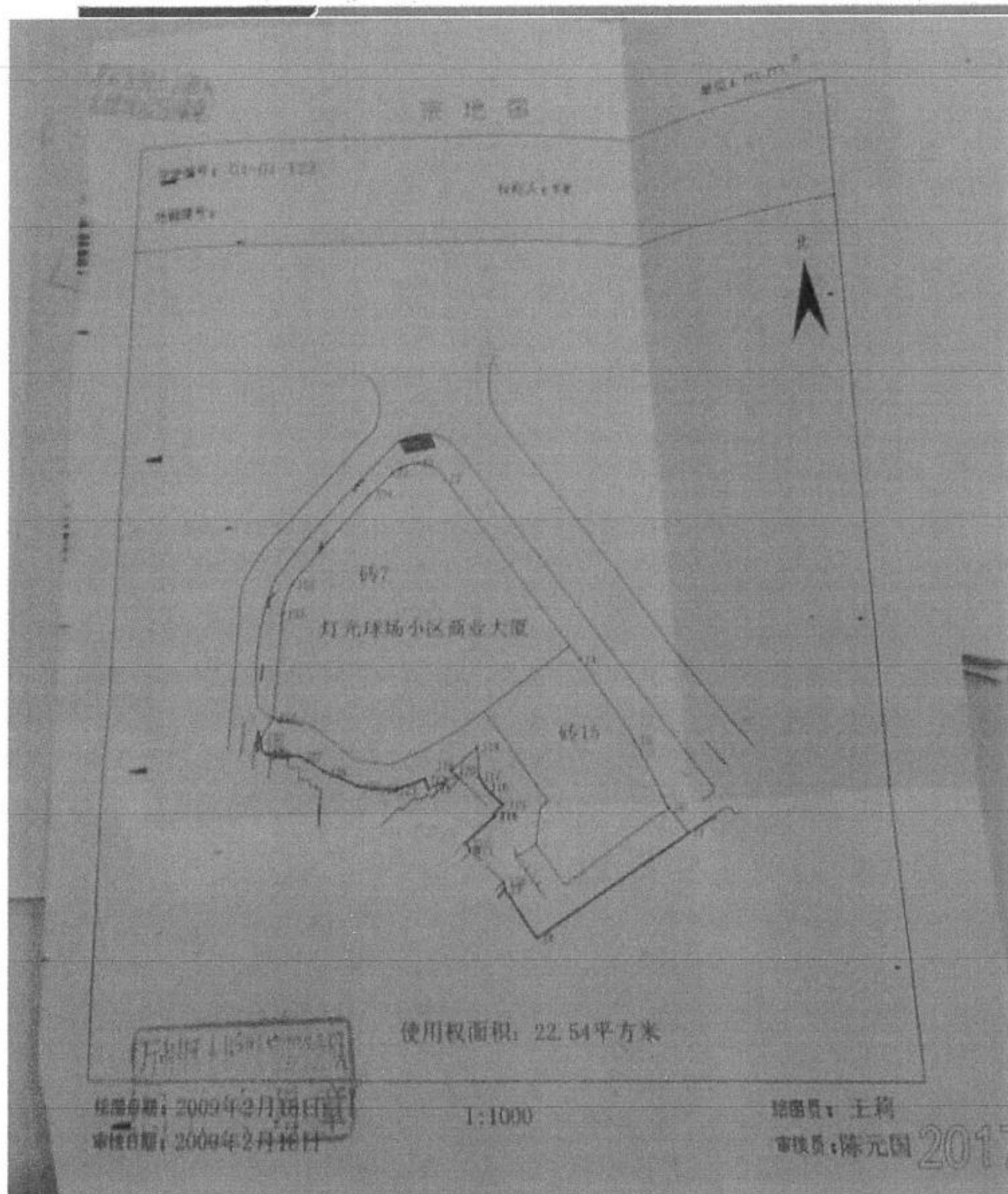
房屋代码:

填表日期:

填表单位:

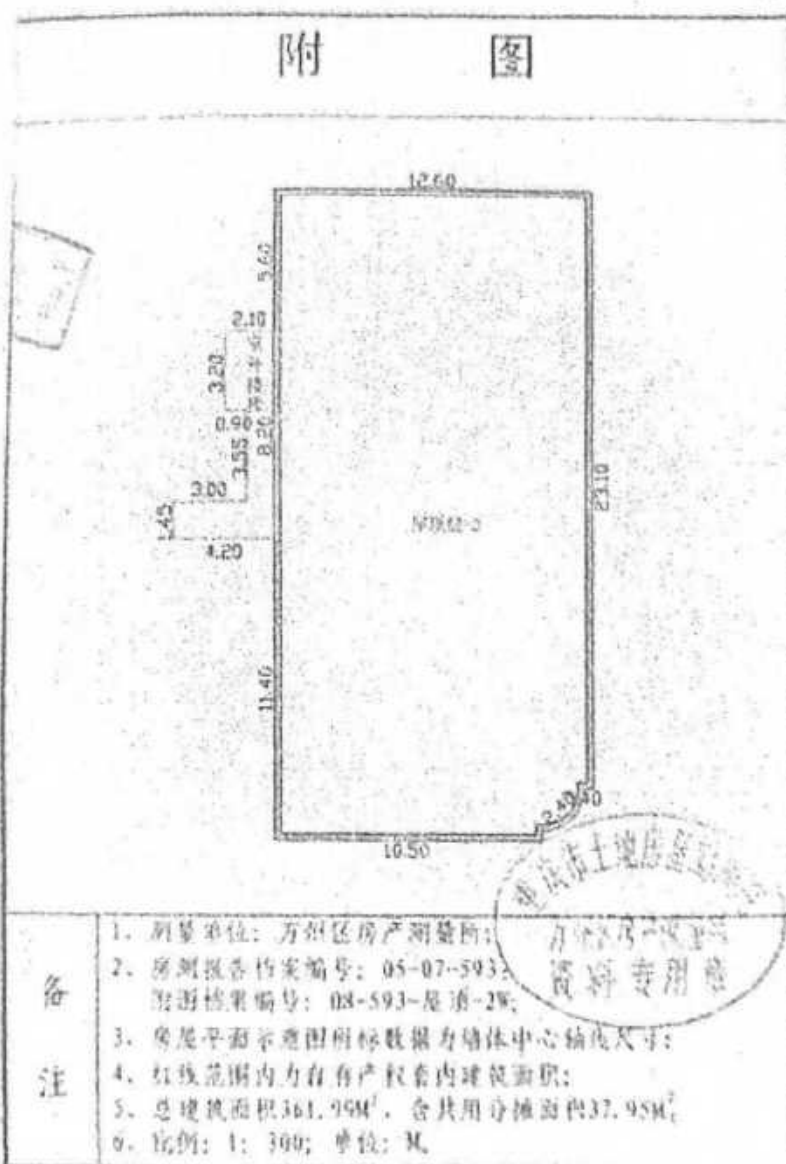
经办人:

登记日期:





附 图



备
注

1. 测量单位: 万州区房产测绘所;
2. 房测报告档案编号: 05-07-5933;
测图成果编号: 08-593-房屋-2W;
3. 房屋平面示意图标注数据为墙体中心轴线尺寸;
4. 红线范围内为自有产权套内建筑面积;
5. 总建筑面积 361.95M², 含共用分摊面积 37.95M²;
6. 比例: 1: 300; 单位: M.



312 房地证 2009 字第 04877 号

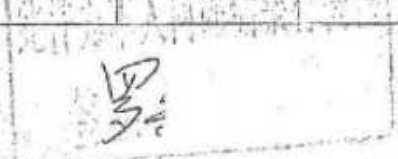
根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定,为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。

发证机关



084



权利人	罗		
证件名称及号码			
坐落	开县汉丰开州大道(中)80号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	商服	房屋用途	商服
土地使用权面积	109.54平方米	楼层	5(A4-08A)
共有使用权面积	19305.1平方米	房屋建筑面积	387.91平方米
土地使用权终止日期	2045-2-23	套内建筑面积	310.38平方米
房屋共有或共用部位及设施			

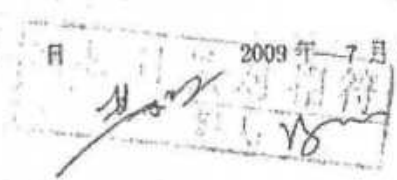
填证单位:

填证单位 开县国土资源和房屋管理局

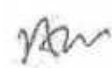
登记日期:

登记日期:

年 月 日 2009年7月31日

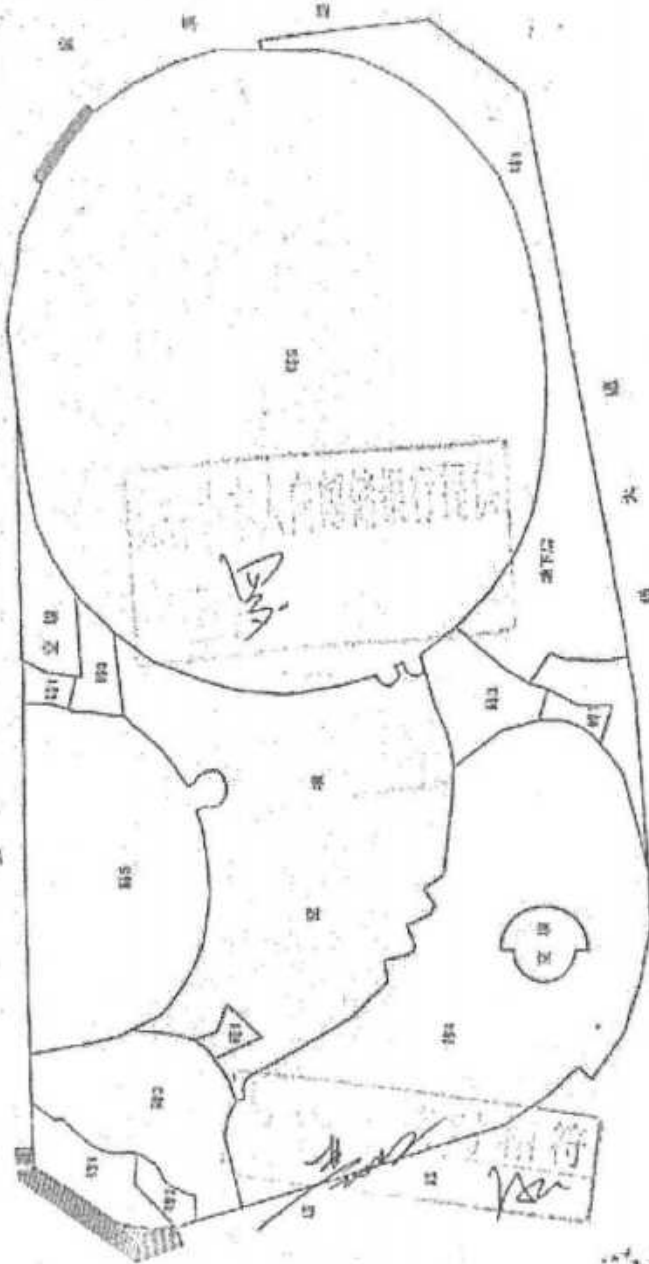


085





开州大道-33-318
号



重庆南开及通商事务所
女 国 家 地 产 变 更 证 书
资 质 等 级 丙 级
证 书 编 号 015

土地面积: 10306.17 平方米
建筑面积: 10306.17 平方米
宗地面积: 10306.17 平方米
比例尺 1:1000

087

