

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金房估（2025）字第 1677 号

估价项目名称：[] ；下位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层、第四层及第六层的商服用房涉执房地产处置司法评估报告

估 价 委 托 人：重庆市第五中级人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 静 注册号 5020150028

唐 亮 注册号 5020080016

估价报告出具日期：二〇二五年八月二十八日

致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对 ；下位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层、第四层及第六层的商服用房房地产进行了市场价值评估。

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： 名下位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层、第四层及第六层的商服用房房地产，建筑面积共计 8047.96 平方米，使用权类型为出让。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象具体坐落、规模、用途、楼层等情况详见下表：

估价对象	产权证号	产权人	坐落	建筑结构	用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)
1	104 房地证 2014 字第 61231 号		沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层商场 1 号	钢混	商服用房	名义层物理层 3	2611.12
2	104 房地证 2014 字第 61219 号		沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层商场 2 号	钢混	商服用房	名义层物理层 3	111.54
3	104 房地证 2014 字第 61233 号		沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层商场 3 号	钢混	商服用房	名义层物理层 3	96.53
4	104 房地证 2014 字第 61235 号		沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层 4 号	钢混	商服用房	名义层物理层 3	96.53



5	104 房地证 2014 字第 61236 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 5 号	钢混	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53
6	104 房地证 2014 字第 61238 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 6 号	钢混	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53
7	104 房地证 2014 字第 61239 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 7 号	钢混	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53
8	104 房地证 2014 字第 61240 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 10 号	钢混	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53
9	104 房地证 2014 字第 61224 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	钢混	商服 用房	名义层 物理层 4	1993.57
10	104 房地证 2014 字第 61229 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	钢混	商服 用房	名义层 物理层 4	200
11	104 房地证 2014 字第 61247 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第六层	钢混	商服 用房	名义层 物理层 6	2552.55
合计						8047.96

三、价值时点：2025 年 7 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：收益法。

六、估价结果：

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

估价对象	产权证号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	104 房地证 2014 字第 61231 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 1 号	商服 用房	2611.12	5040	1316



2	104 房地证 2014 字第 61219 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 2 号	商服 用房	名义层 物理层 3	111.54	5040	56.22
3	104 房地证 2014 字第 61233 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 3 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
4	104 房地证 2014 字第 61235 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 4 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
5	104 房地证 2014 字第 61236 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 5 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
6	104 房地证 2014 字第 61238 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 6 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
7	104 房地证 2014 字第 61239 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 7 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
8	104 房地证 2014 字第 61240 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 10 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
9	104 房地证 2014 字第 61224 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	商服 用房	名义层 物理层 4	1993.57	11020	2196.91
10	104 房地证 2014 字第 61229 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	商服 用房	名义层 物理层 4	200	11020	220.4
11	104 房地证 2014 字第 61247 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第六层	商服 用房	名义层 物理层 6	2552.55	7080	1807.21
合计					8047.96		5888.64

评估总价：5888.64 万元；

人民币大写：伍仟捌佰捌拾捌万陆仟肆佰元整。

七、特别提示

1、估价结果为房地产市场价值，即假定房地产经适当营销后，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时的价值；



- 2、本报告各组成部分为有机整体，请报告使用人完整阅读；
- 3、本报告的估价结果，基于估价的假设条件而成立，且受到报告使用限制的相关内容的制约；
- 4、本报告使用期限为自报告出具之日起一年。

估价机构法定代表人：



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年八月二十八日



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

（一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了（2023）渝五中法执评复委字第 41-1 号《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书（复评）》原件，重庆市沙坪坝区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》及《重庆市房地产权证》复印件等估价相关资料，估价人员对估价对象产权资料记载内容进行了审慎核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与重庆市沙坪坝区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》及《重庆市房地产权证》复印件记载建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均与重庆市沙坪坝区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》及《重庆市房地产权证》复印件记载为准。

4、注册房地产估价师在现场查勘中已对房屋安全、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。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行

权以及水、电等共用设施的使用权。

6、注册房地产估价师陈静于 2025 年 7 月 4 日本估价报告中的估价对象 9 至 11 进行了实地查勘日，于 2025 年 7 月 15 日对本估价报告中的估价对象 1 至 8 进行了实地查勘。本次按实地查勘完成之日确定价值时点，即 2025 年 7 月 15 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提，并假定估价对象 9 至 11 在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

7、根据委托人提供的资料及现场了解，无法准确掌握估价对象是否存在欠缴税金、物业费及水电气费等情况及金额，本次假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、本次评估未考虑评估费、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。

9、本次估价结果为房地产市场价值，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。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、本次估价的估价对象均有抵押、司法查封登记，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、司法查封登记对评估结果的影响。

2、截止价值时点，估价对象 1 至 8 已打通出租经营“金渝来便民农超”；估价对象 9、10 部分分隔出租经营“零哇哇批发超市”、“川魂帽牌货冒菜”、“喜禾旺虾仁水饺”、“福之堂诊所”及“超市麻将”，其余位置空置；估价对象 11 出租经营“老家味鲜菜食府”。根据（2025）渝 05 执恢 169 号《重庆市第五中级人民法院司法评估工作联系函（复函）》的要求，本次评估均不考虑以上租赁情况。



（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

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、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

5、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、截止价值时点，估价对象 1 至 8 已打通出租经营“金渝来便民农超”，

其分界线不明，根据（2025）渝 05 执恢 169 号《重庆市第五中级人民法院司法评估工作联系函（复函）》的要求，对估价对象 1 至 8 整体评估处置。

2、其他特殊说明事项：

（1）、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

（2）、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市第五中级人民法院
- 2、联系人：
- 3、联系电话

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：（023）86528289
- 5、估价机构执业资格：

《房地产估价机构备案证书》（渝房评备字（2022）第1-007号）

资格等级：一级

营业执照注册号：915001034503957838

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2022年9月21日至2025年9月20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) 估价对象基本状况

重庆嘉新房地产开发有限公司名下位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街166号第三层、第四层及第六层的商服用房房地产，建筑面积共计8047.96平方米，使用权类型为出让。本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设施设备、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象具体坐落、规模、用途、楼层等情况详见下表：

估价对象	产权证号	产权人	坐落	建筑结构	用途	证载楼层	建筑面积(m ²)
1	104房地证2014字第61231号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场1号	钢混	商服用房	名义层物理层3	2611.12
2	104房地证2014字第61219号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场2号	钢混	商服用房	名义层物理层3	111.54
3	104房地证2014字第61233号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场3号	钢混	商服用房	名义层物理层3	96.53
4	104房地证2014字第61235号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层4号	钢混	商服用房	名义层物理层3	96.53
5	104房地证2014字第61236号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场5号	钢混	商服用房	名义层物理层3	96.53
6	104房地证2014字第61238号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场6号	钢混	商服用房	名义层物理层3	96.53
7	104房地证2014字第61239号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层7号	钢混	商服用房	名义层物理层3	96.53
8	104房地证2014字第61240号		沙坪坝区小龙坎正街166号第三层10号	钢混	商服用房	名义层物理层3	96.53



9	104 房地证 2014 字第 61224 号		沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	钢混	商服 用房	名义层 物理层 4	1993.57
10	104 房地证 2014 字第 61229 号		沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	钢混	商服 用房	名义层 物理层 4	200
11	104 房地证 2014 字第 61247 号		沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第六层	钢混	商服 用房	名义层 物理层 6	2552.55
合计							8047.96

（二）估价对象土地基本状况

估价对象 1 至 11 所在宗地均位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街 166 号；土地使用权类型均为出让；土地用途均为批发零售用地；共有宗地面积均为 2761 平方米；宗地形状不规则；地势有一定坡度，土壤未见受过污染，地基无不良地质现象。估价对象所在宗地四至情况：宗地东邻小龙坎正街、南邻嘉福苑、西邻未知名建筑、北邻未知名建筑；宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“五通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、场地平整）。

（三）估价对象建筑物基本状况

估价对象 1 至 11 均位于重庆市沙坪坝区小龙坎正街 166 号，楼盘名称为嘉新大厦，竣工于约 1997 年，整幢楼共 16 层（其中 1、2 层为车库，3 至 7 层为商服用房、8 至 16 层为写字间），4 层为平街层，配置有直梯、扶梯及楼梯，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑物外墙为玻璃幕墙及刷漆，有物业管理、消防设施完善，维护保养状况一般。

估价对象 1 至 8 证载楼层为名义层物理层 3 层，实际平小龙坎正街负 1 层，临街有两个通道可达负 1 层。房屋用途为商服用房，建筑面积共计 3301.84 平方米（单套商业建筑面积详见估价对象明细表），层高约 3.6 米，室内地面铺设地砖，内墙刷漆及贴墙板，天棚刷漆，安装有通风系统。目

前已打通出租经营“金渝来便民农超”使用。估价对象 1 至 8 维护保养状况一般。

估价对象 9、10 证载楼层为名义层物理层 4 层，实际平小龙坎正街 1 层，房屋用途为商服用房，建筑面积共计 2193.57 平方米（单套商业建筑面积详见估价对象明细表），估价对象 9、10 为整个 4 层的其中一部分，层高约 4 米，室内地面铺设地砖，内墙刷漆，天棚部分刷漆部分吊顶部分铁隔珊造型装饰。估价对象 9、10 部分分隔出租经营“零娃娃批发超市”、“川魂帽牌货冒菜”、“喜禾旺虾仁水饺”、“福之堂诊所”及“超市麻将”，其余位置空置。估价对象 9、10 维护保养状况一般。

估价对象 11 证载楼层为名义层物理层 6 层，实际平小龙坎正街 3 层，用途为商服用房，建筑面积 2552.55 平方米，吊顶后净高约 3.2 米，未吊顶部分层高约 3.7 至 4.1 米，室内地面铺设地砖，内墙刷漆、贴墙砖、石膏线条板材装饰、造型装饰，天棚部分刷漆、部分石膏板吊顶、部分艺术造型装饰，室内分隔有多个包房、麻将房等。目前出租经营“老家味鲜菜食府”使用。估价对象 11 维护保养状况一般。

（四）估价对象区位状况：

位置状况	坐落	重庆市沙坪坝区小龙坎正街 166 号，楼盘名称为嘉新大厦，具体位置见位置图。
	方位	小龙坎正街以西，小龙坎广场附近。
	与重要场所(设施)距离	距沙坪坝区三峡广场约 1 公里。
	临街状况	临小龙坎正街。
交通状况	道路状况	所在区域内有小龙坎正街、小龙坎新街等道路，道路通达状况较好。
	出入可利用交通工具	估价对象附近有小龙坎正街公交站点约 100 米，有 209、211、219 等多路公交车经过及停靠，距轨道交通 1 号线/9 号线小龙坎站约 300 米，距沙坪坝火车站约 1 公里，交通便捷度较好。
	交通管制情况	有红绿灯、电子抓拍、限速、违停等交通管制。
	停车方便程度	物业配置有停车场，停车方便程度较好。

外部配套设施状况	外部基础设施	所在区域供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度高。
	外部公共服务设施	附近有超市、便利店、餐饮、银行网点等生活配套设施，分布有沙坪坝第一实验小学、重庆八中、树人小学、重庆市七十一中学、重庆市沙坪坝区人民医院、重庆大学附属肿瘤医院等教育医疗机构，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。
周围环境状况	自然环境	周围环境较整洁，有轻微粉尘及噪声污染，无辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好。
	人文环境	估价对象所在区域声誉、治安状况良好。周边住宅小区较多，居住量较大，人文环境一般。
	景观	无特殊景观。
商业聚集度		估价对象地处沙坪坝区小龙坎正街，区域商业以小区配套商业为主，商业聚集度一般。

（五）估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的重庆市沙坪坝区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》及《重庆市房地产权证》复印件资料记载以及结合现场查勘，估价对象权益状况如下：

项目 \ 估价对象	沙坪坝区小龙坎正街 166 号第三层商场 1 号等共计 11 套（详见估价对象明细表）
产权证号	104 房地证 2014 字第 61231 号等共计 11 个产权证（详见估价对象明细表）
土地所有权人	国家所有
土地使用权人	
房屋所有权人	
土地用途	批发零售用地
房屋用途	商服用房
共有情况	单独所有
用益物权设立情况	建设用地使用权
土地使用权类型	出让，土地使用权终止日期为 2032 年 12 月 31 日，截止价值时点，土地剩余使用年限为 7.47 年
担保物权设立情况	已设定抵押登记
查封等形式限制权利情况	存在查封限制
租赁或占用情况	估价对象 1 至 8、11 出租，估价对象 9、10 部分隔出租部分空置



五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二五年七月十五日。

六、价值类型

本次估价结果的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

（一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）本次估价采用的法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；



- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 6、《重庆市土地房屋权属登记条例》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 8、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- 9、法释（2011）21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 10、《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；
- 11、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

（二）本次估价采用的技术标准、规范

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、（2023）渝五中法执评复委字第 41-1 号《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书（复评）》原件；
- 2、重庆市沙坪坝区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》及《重庆市房地产权证》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价人员调查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等数据资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料；
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取思路

房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价方法选取分析如下：

估价对象均为商业房地产，经估价人员调查，估价对象所在区域有类似房地产租赁，类似的物业租赁信息较易取得，可以采用收益法。因此本次估价采用收益法对估价对象的房地产价格进行估价。

（二）估价方法

收益法估价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。根据估价对象所在区域市场状况，本次估价适宜采用报酬资本化法中持有加转售模式进行测算，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V—收益价值（元/㎡）；

A_i —期间收益（元/㎡）；

V_t —期末转售收益（元/㎡）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率 (%)；

Y_t —期末报酬率 (%)；

t —持有期 (年)。

十、估价结果

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

估价对象	产权证号	坐落	用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	104 房地证 2014 字第 61231 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 1 号	商服 用房	名义层 物理层 3	2611.12	5040	1316
2	104 房地证 2014 字第 61219 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 2 号	商服 用房	名义层 物理层 3	111.54	5040	56.22
3	104 房地证 2014 字第 61233 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 3 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
4	104 房地证 2014 字第 61235 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 4 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
5	104 房地证 2014 字第 61236 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 5 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
6	104 房地证 2014 字第 61238 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 商场 6 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
7	104 房地证 2014 字第 61239 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 7 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65
8	104 房地证 2014 字第 61240 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第三层 10 号	商服 用房	名义层 物理层 3	96.53	5040	48.65



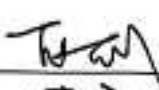
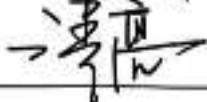
房地产估价报告

9	104 房地证 2014 字第 61224 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	商服 用房	名义层 物理层 4	1993.57	11020	2196.91
10	104 房地证 2014 字第 61229 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第四层 商场	商服 用房	名义层 物理层 4	200	11020	220.4
11	104 房地证 2014 字第 61247 号	沙坪坝区小龙坎 正街 166 号第六层	商服 用房	名义层 物理层 6	2652.55	7080	1807.21
合计					8047.96		5888.64

评估总价：5888.64 万元；

人民币大写：伍仟捌佰捌拾捌万陆仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 静	5020150028		2025.8.28
唐 亮	5020080016		2025.8.28

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二五年七月十五日。

十三、估价作业日期

二〇二五年六月十九日至二〇二五年八月二十八日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年八月二十八日



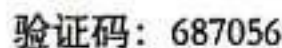


验证码：943115

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场1号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61231号		
建筑面积	2611.12	套内面积	2103.37
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

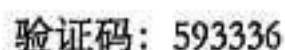
业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
续查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
也房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
屋权属证书换证	201409031040784	2014-09-05	



重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场2号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61219号		
建筑面积	111.54	套内面积	89.85
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
续查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
地房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
房屋权属证书换证	201409031040748	2014-09-04	



房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场3号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61233号		
建筑面积	96.53	套内面积	77.76
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
续查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040789	2014-09-05	



验证码: 157989

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层4号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61235号		
建筑面积	96.53	套内面积	77.76
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040795	2014-09-04	

验证码：722922

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场5号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61236号		
建筑面积	96.53	套内面积	77.76
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
续查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040800	2014-09-05	



验证码：697513

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场6号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61238号		
建筑面积	96.53	套内面积	77.76
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040809	2014-09-04	



验证码：219952

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层7号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61239号		
建筑面积	96.53	套内面积	77.76
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
续查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
土地房屋查封登记（专网）	202304131040554	2023-04-13	
土地房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
房屋权属证书换证	201409031040816	2014-09-04	

验证码：779879

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层10号		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61240号		
建筑面积	96.53	套内面积	77.76
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
查封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
卖查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040817	2014-09-04	



验证码: 856610

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第四层商场		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61224号		
建筑面积	1993.57	套内面积	1605.9
用途	商服用房	结构	钢结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
封登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
封登记（地房）	202307061041226	2023-07-06	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040761	2014-09-04	



验证码：184055

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第四层商场		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61229号		
建筑面积	200	套内面积	161.11
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
首次登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
首次登记（地房）	202307061041226	2023-07-06	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
权属证书换证	201409031040775	2014-09-05	



验证码：631216

重庆市沙坪坝不动产登记中心
档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第六层		
权利人			
权证号	104房地证2014字第61247号		
建筑面积	2552.55	套内面积	2056.19
用途	商服用房	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于：有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	登记日期	相关信息
首次登记（地房）	202507211040343	2025-07-21	
查封（地房）	202407181040317	2024-07-18	
房屋抵押权变更（地房）	202208031040524	2022-08-03	
不动产权证书换证	201409031040842	2014-09-05	

房地证 2014 字第 01221 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，对权利人申请办理，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制

编号: 02575212

经 理 人					
注册地址及邮编					
坐 落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层附楼4号				
房屋请号	SP0080640071hu86010408100850001				
土地用途	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构		
土地权利面积	批准建设用地	房屋用途	商服用地		
批准使用面积	2761 m ²	楼 层	地上层	2011.1010 ^m	
土地使用权	2032年10月07日	地上层数	2103.87 m ²		
地上、地下	外建、楼前间				
房屋共有或典					
用部位及面积					

30110503 1040784

房屋单位：

房屋面积：

记

11

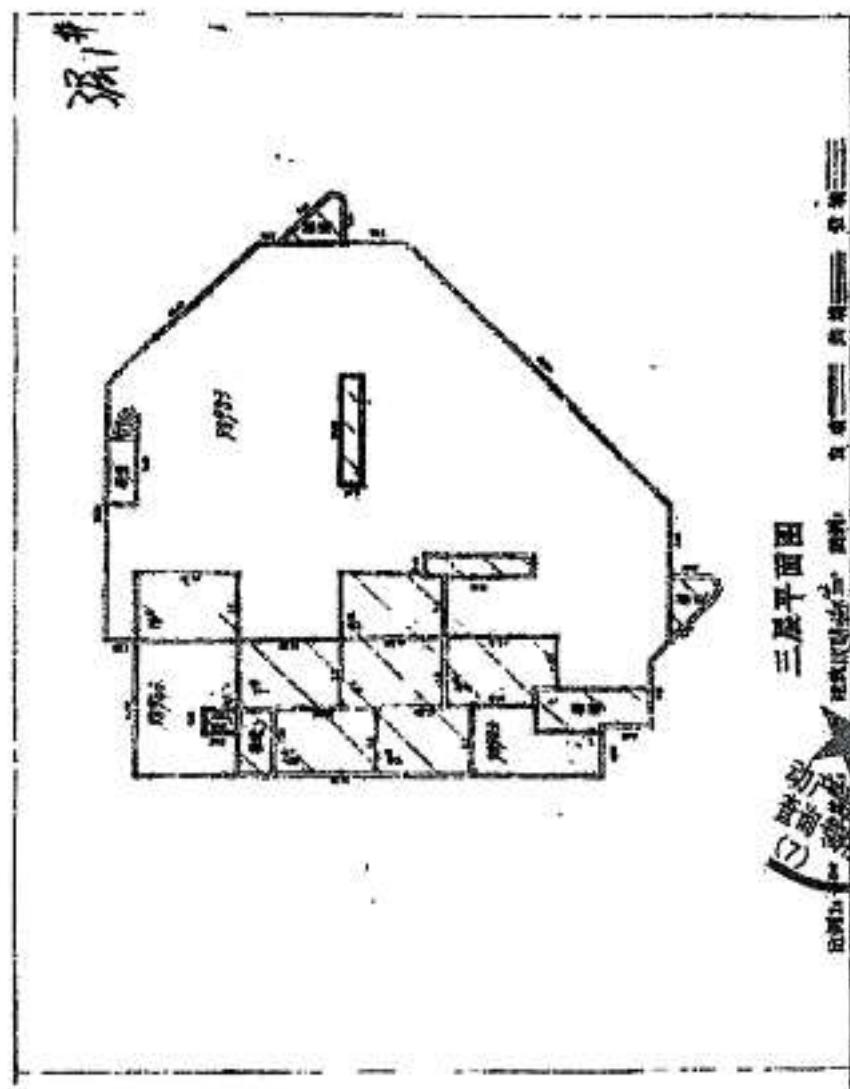
该房已登记在案，产权证号为：3011050310。3011050310人
为重庆银行股份有限公司重庆高新支行

.. 0003

0777

0777

shenmap13.mxd, 200809040231 3 41117x100 1x2566 320x1



三層平面圖



宗地



19

不燒的，236.2下。

104 房地证 2014 字第 419 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》

《土地房屋权属登记条例》第XX条 为保护和

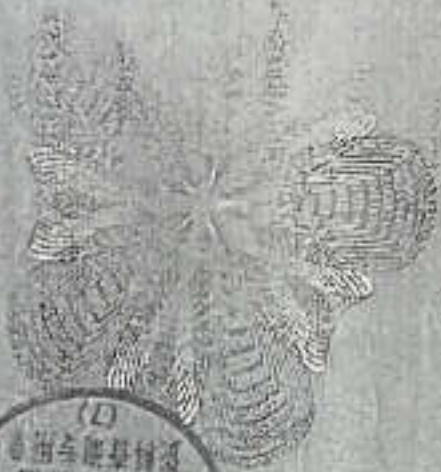
所有权人、土地使用权人的合法权益

人申请登记，经审查符合登记条件，准予

S₁



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 06288481

抵押登记业务编号为: 2011027103. 抵押收入
为恒丰银行股份有限公司重庆高新支行

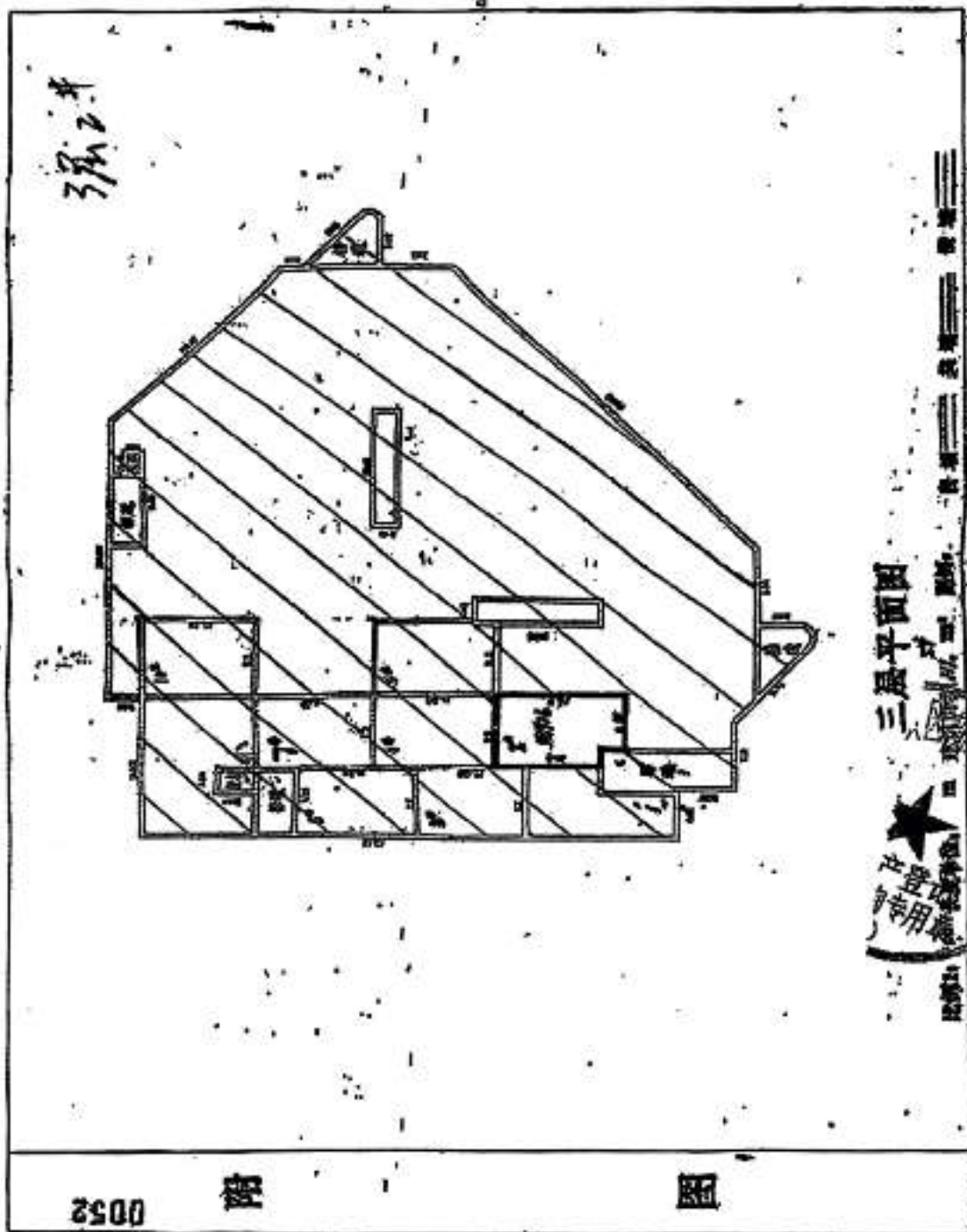
记 中

权利人				
抵押物名称及号数				
坐落	沙坪坝区小龙坎正街186号第三层商场2号			
房屋座号	SP00900400110000010100100000002			
土地用途和类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构	
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商业用房	
土地权利状况		楼层	3层	
共有使用面积	2701 m ²	房屋建筑面积	111.64 m ²	
土地使用权	2002年12月23日	室内建筑面积	89.85 m ²	
房屋非有或共 用部分及设施	外行、楼间			

20110271030748

抵押单位:

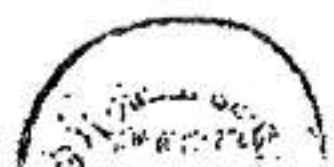
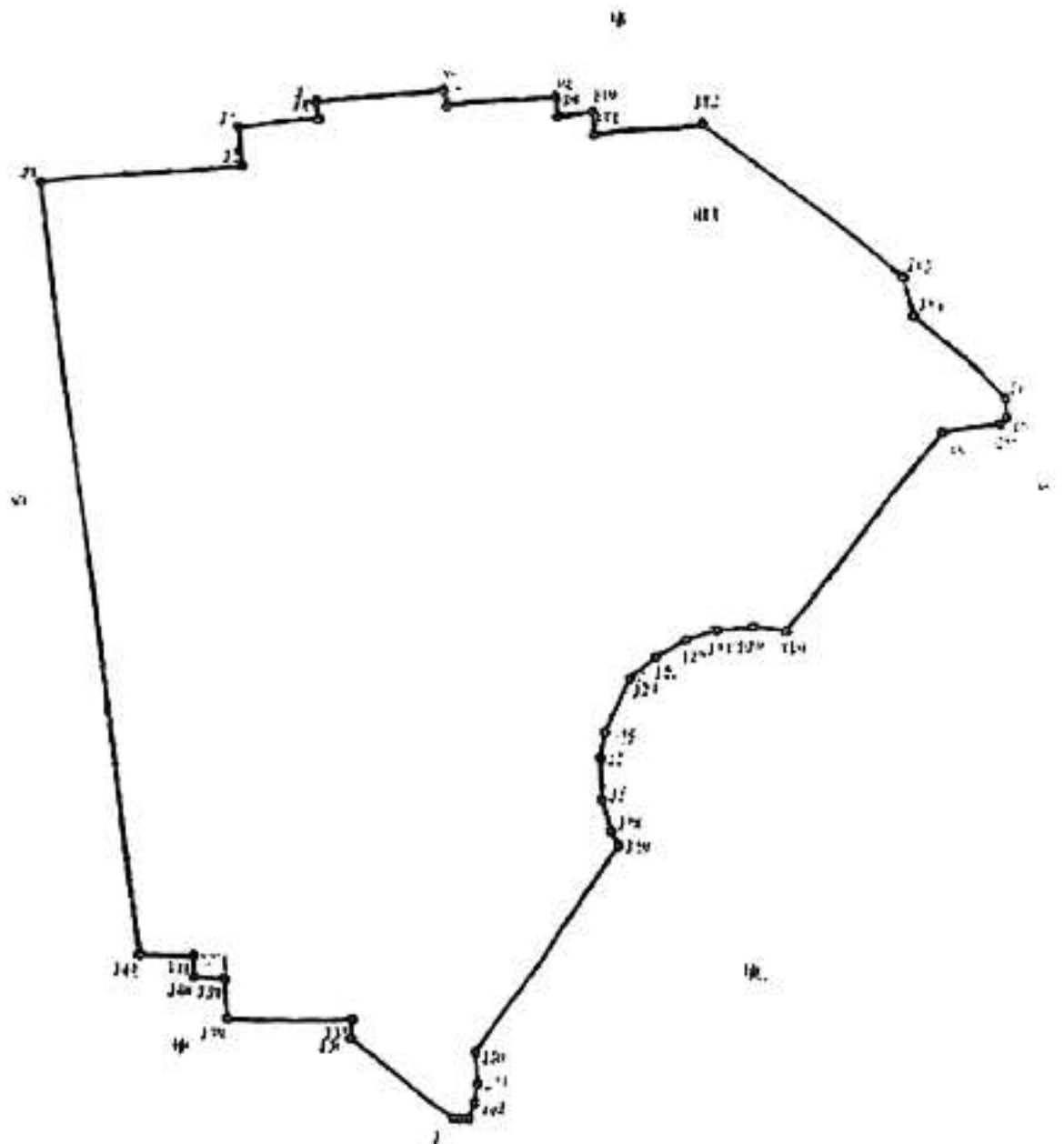
抵押日期:



騎縫印

立成市11外四上界縣四

宗地图





重庆市土地房屋管理局

编号: 1111111111

104 房地证 2018 字第 1111111111 号

根据《中华人民共和国土地管理法》和
《中华人民共和国城市房地产管理法》及
《土地房屋权属登记条例》等规定，为保护
土地房屋权属登记权利人合法权益，特
人申请登记，经审核符合规定的，准予



发证机关



地

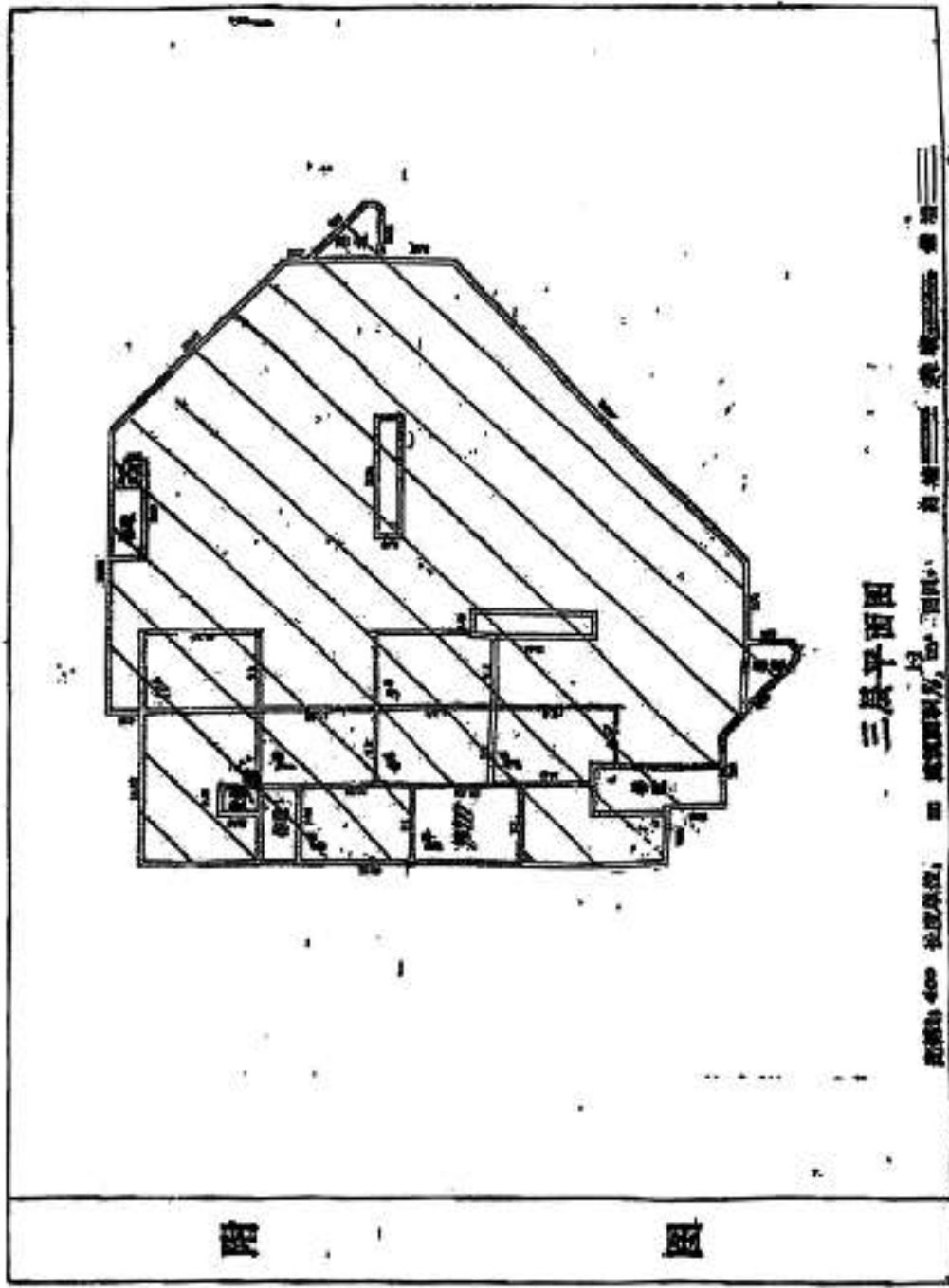
该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201102T023，抵押权人为恒丰银行股份有限公司重庆南岸支行

权利人			
证件名称及号码			
坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层商场3号		
房地籍号	SP00909400110000010100100030003		
土地使用权来源	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商服用房
土地租用权面积		楼层	第3层
共有使用面积	2761m ²	房屋建筑面积	96.63m ²
土地使用权终止日期	2032年12月31日	套内建筑面积	77.76m ²
房屋建成时间 房屋位置及状况	外地、按揭房		

20140803140769

15:01:00

图3



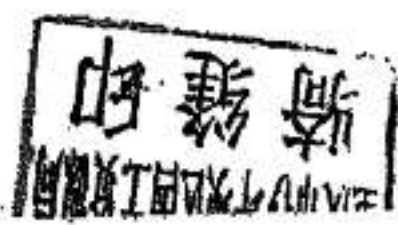
三层平面图



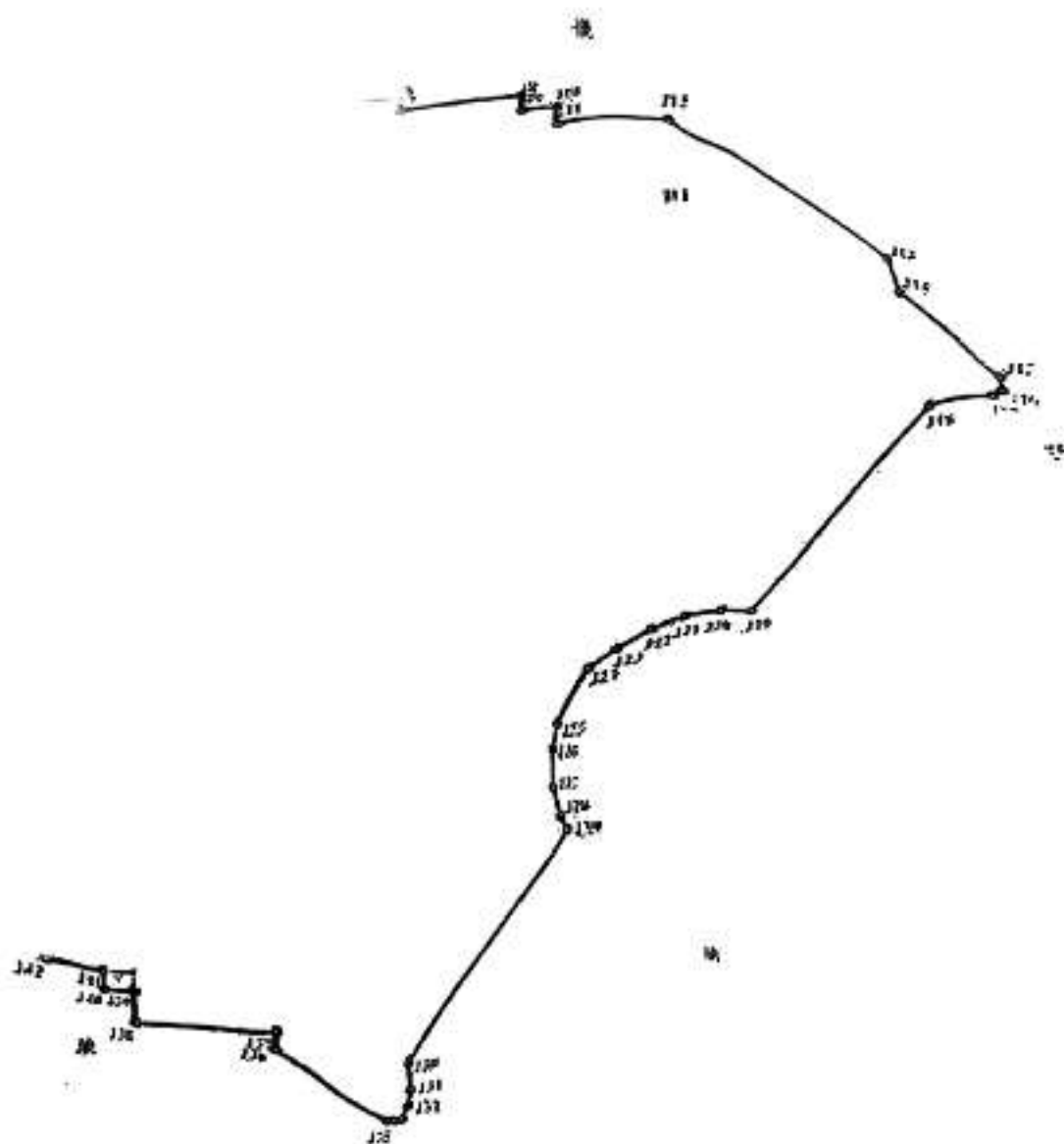
图

0022

04885 (1120x1449x256.jpg)



宗地图



图号: 150F161
 宗号: SP4-1-11
 宗地号: 150F161
 宗地号: 150F161-12-1
 150F161-12-13-11-1

比例尺: 1:200



104 房地证 2014 字第 61218 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制

编号: 06113497

权利人					
证件名称及号码					
坐落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层4号				
房地号	SP05500400116000010100100030004				
土地使用类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构		
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商用用房		
土地使用面积		楼层	老及层 共4层 3		
共有使用面积	2708.00	房屋建筑面积	66.63m ²		
土地使用截止日期	2082年02月01日	套内建筑面积	77.78m ²		
房屋共有或共用部分及设施	外墙、楼梯间				

201105031040735

记

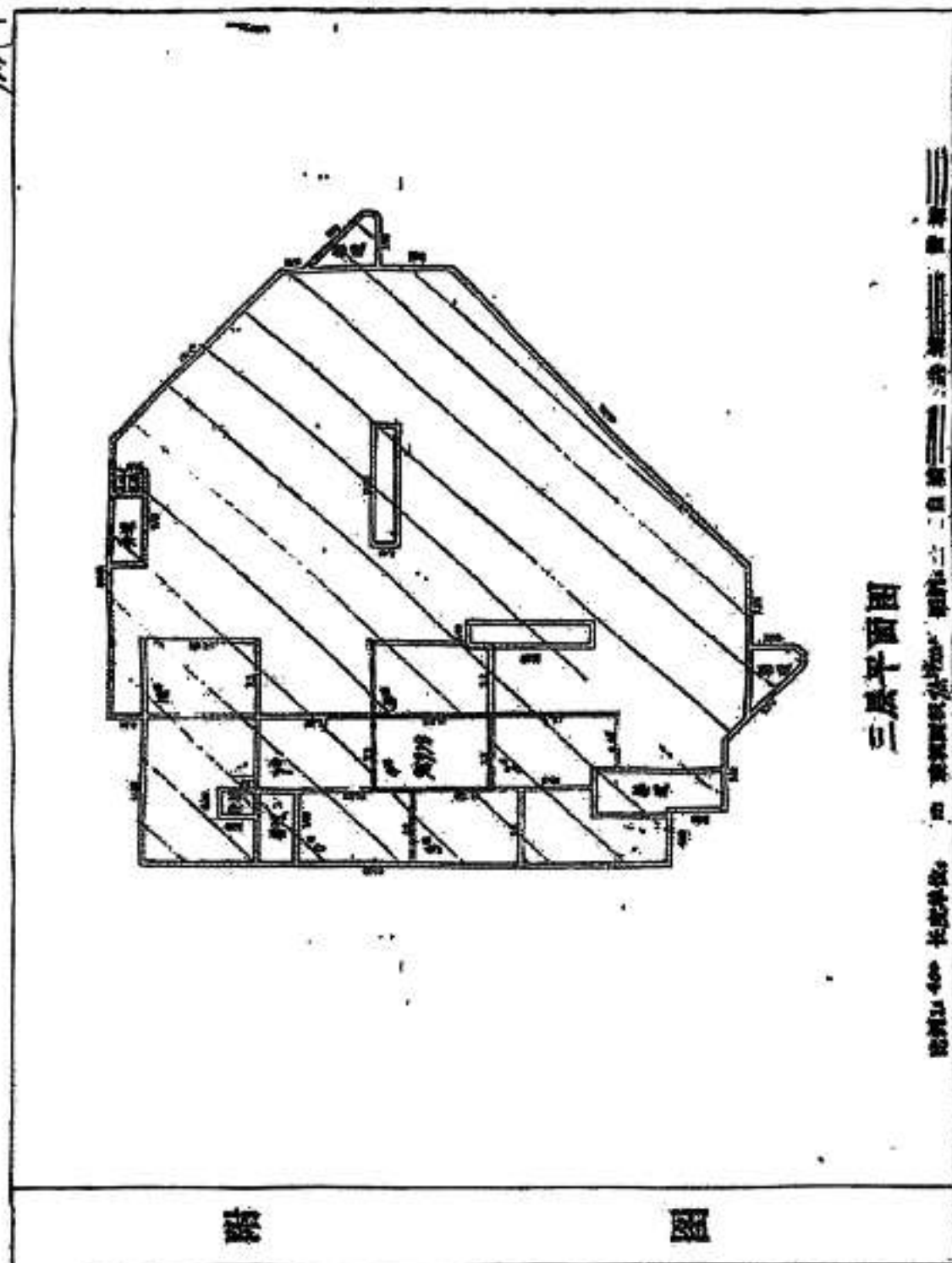
该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：1108700
为恒丰银行股份行司重庆高新支行

权证单位：

登记日期：

0047

云麻4井



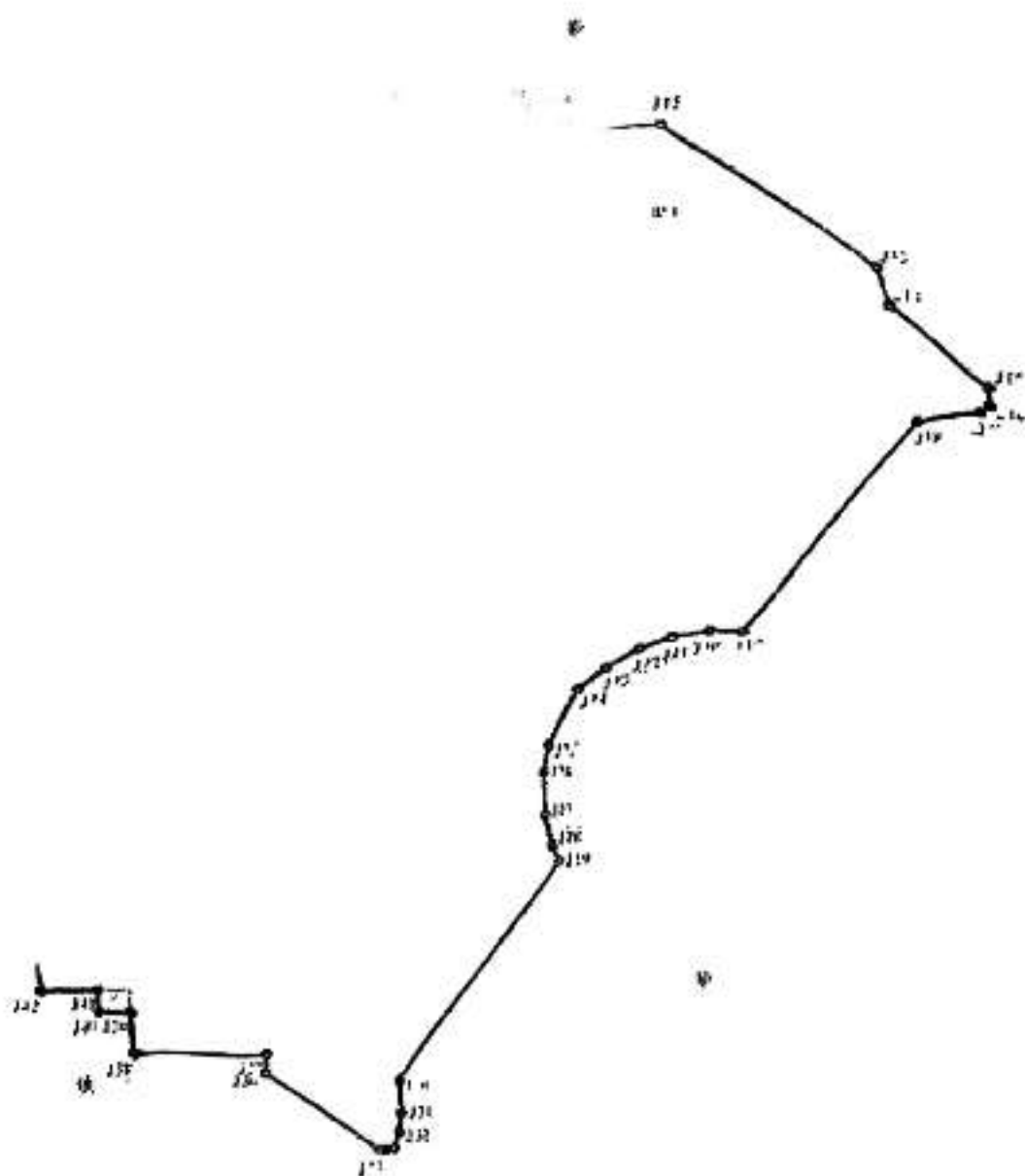
三层平面图

比例 1:400 长度单位: 米



奇缝印

宗地图



宗地号: 190F161
 宗地号: SPV-1-11
 宗地号: 190F161





重庆市国土资源和房屋管理局

编号:

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 04433271

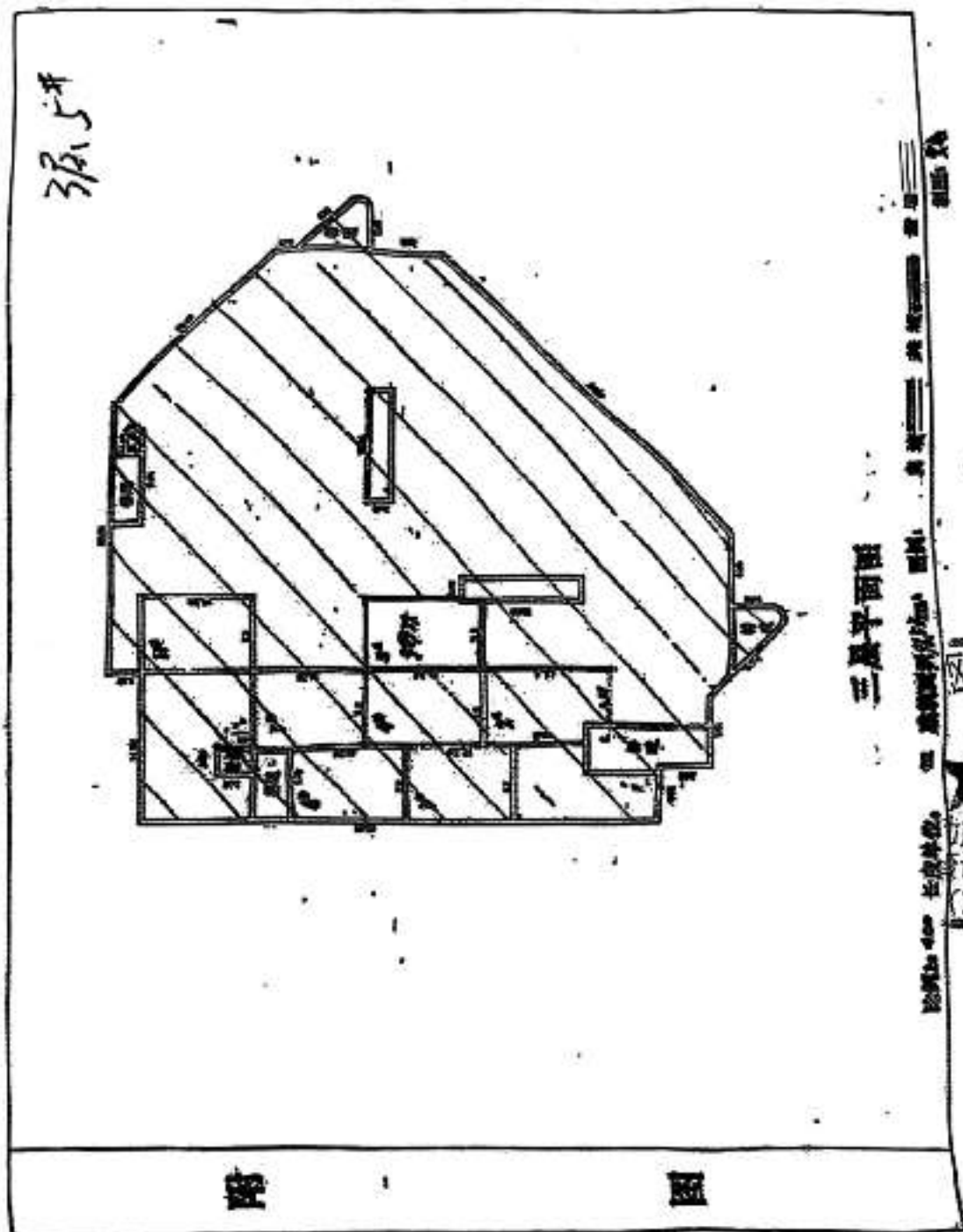
104 房地证 2014 字第 67236 号

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。

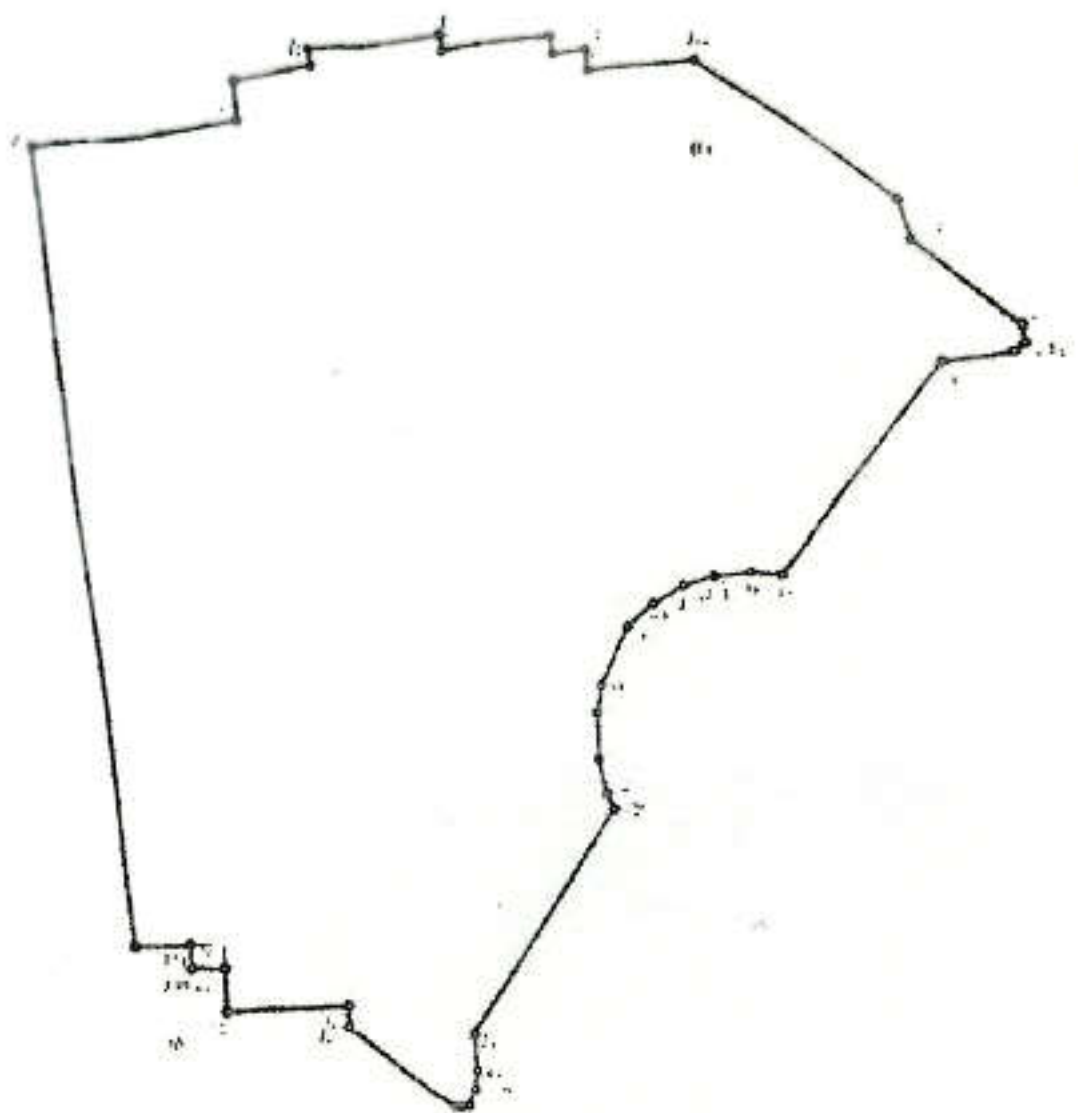


发证机关

0062



宗地图



比例尺 1:1000
1990.12.1



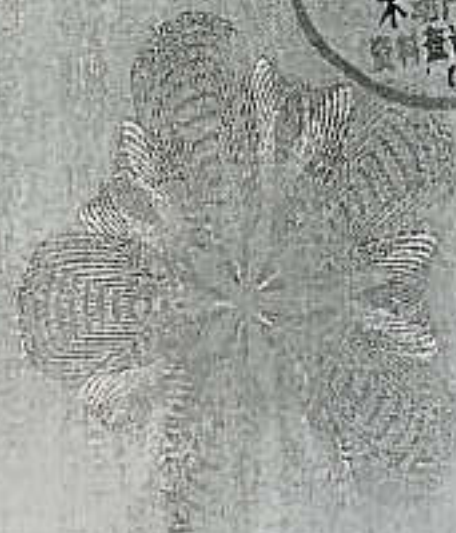
104 房地证 2014 字第 31234 号

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。

5



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 06435198

页号:

权利人				
证件名称及号码				
坐落	沙坪坝区小梁家山150号附楼3层303号			
房地编号	SP00900400110000010100100030000			
土地使用权利类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构	
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商服用房	
土地使用面积		楼层	右及层 第00层 3	
共有使用面积	3961㎡	房屋建筑面积	96.63㎡	
土地使用权利终止日期	2038年12月31日	室内建筑面积	77.76㎡	
房屋共有或共同使用部分及用途	外廊、楼梯间			

20110903104809

房屋权证:

登记日期:

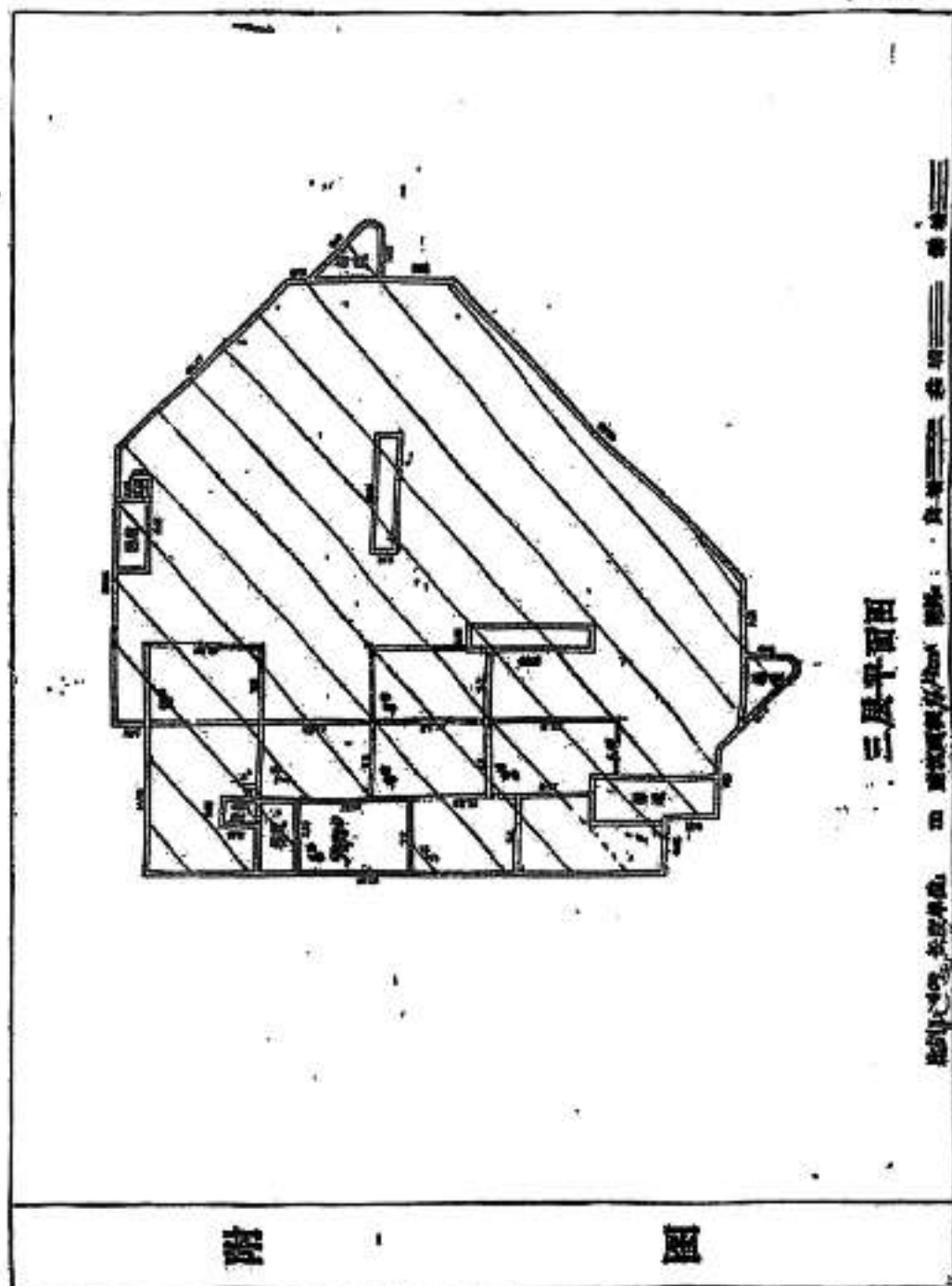
年 月 日

记 事

该房已设定抵押权,抵押登记业务编号为:2011027936,抵押权人为恒丰银行股份有限公司重庆高新支行。

0040

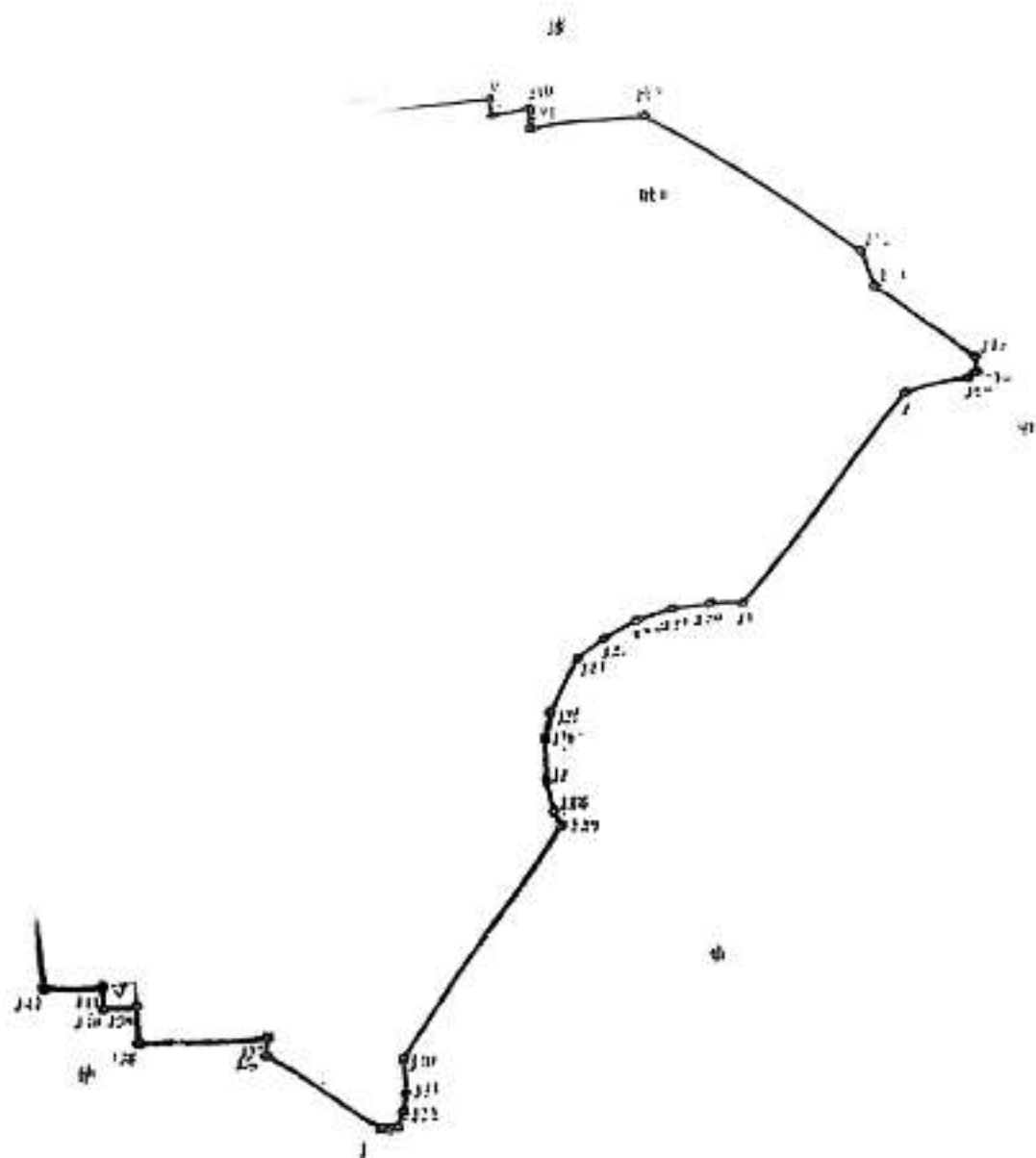
三.6.6



田里十路三



由藝師
印



14 11 2019

$\frac{1}{2} \cdot \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

多謝！

2001-01-25

[illegible]

出 发 时间

104 房地证 2014 字第 61710 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制

编号: 0103304

权利人

证件名称及号码

坐落

房地籍号

土地用途及范围

土地用途

土地取得日期

其他取得日期

土地使用权终止日期

房屋共有或共同所有部位及设施

沙坪坝区小龙坎正街166号第三层7号

SP00500400410000010100300060007

地上

批发零售用地

2761m²

2000年12月31日

房屋、构筑物

房屋结构

房屋用途

楼层

房屋建筑面积

套内建筑面积

钢筋混凝土结构

商业用房

6层

36.53m²

77.76m²

201409031040816

填报单位

填报日期

2014年9月3日

年 月 日

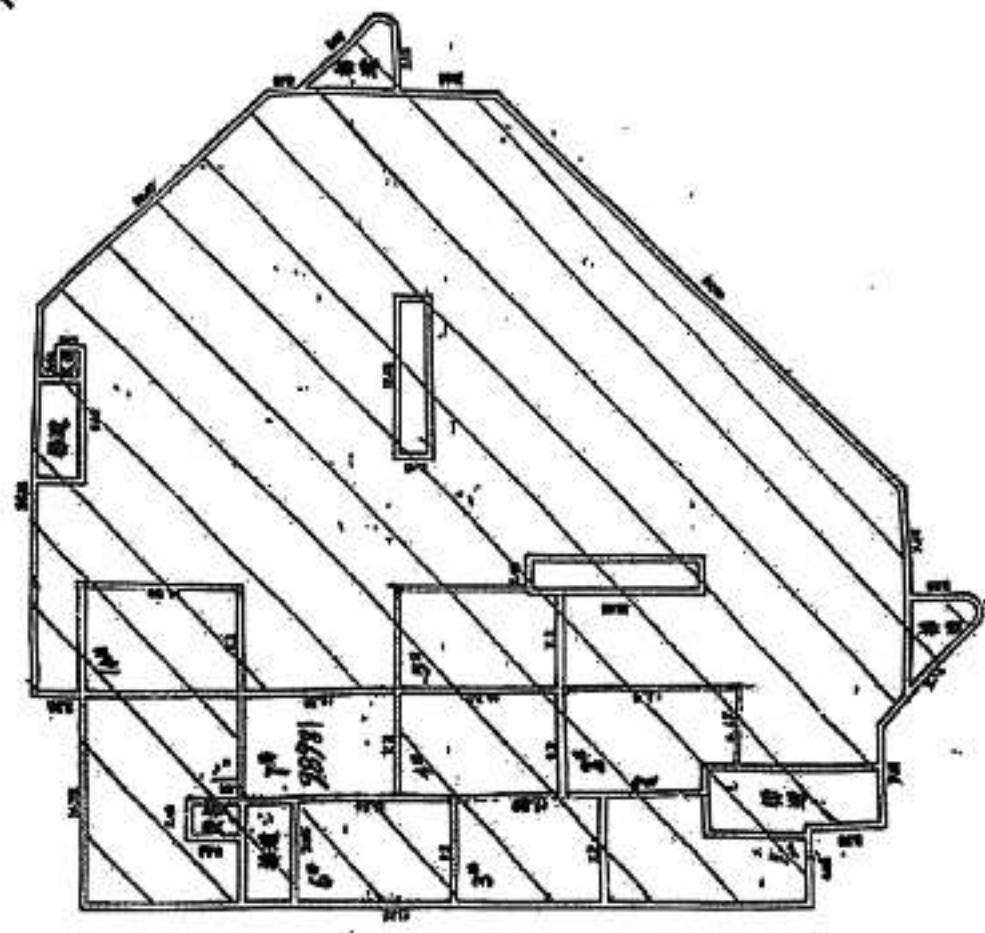
记

该房屋已依法抵押，抵押权人：重庆农村商业银行沙坪坝支行

20110827

抵押权人

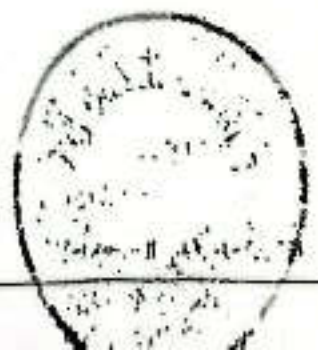
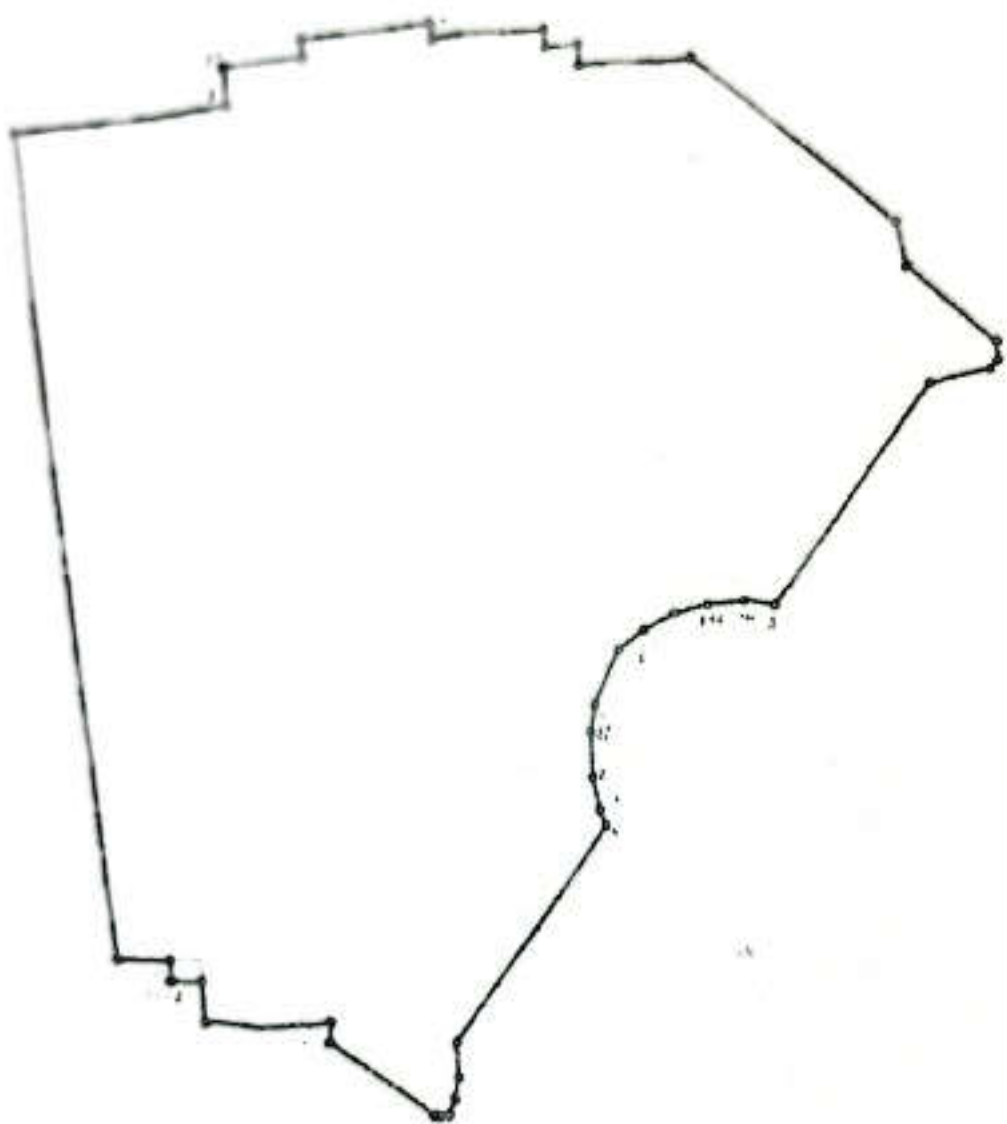
327

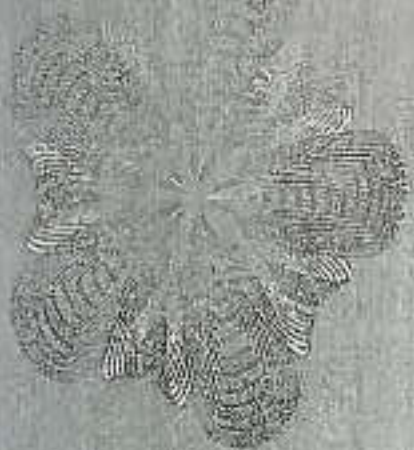


三层平面图

墙 327
门 327
窗 327







重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 004400400

101 房地证 2014 字第01160 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



记 中

请向已设“廉租房、廉租房业务编号为：2011061725，廉租房人
为：廉租房、廉租房有限公司廉租房业务

廉租房业务

权利人			
证件名称及号码			
坐 落	沙坪坝区小龙坎正街166号第三层16号		
房地籍号	89008094081100008101001000080010		
土地用途现状	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商业用房
土地建筑面积		层 数	第2层 共4层
共有使用面积	277.00㎡	房屋建筑面积	98.58㎡
土地使期限 终止日期	2032年12月31日	套内建筑面积	77.78㎡
房屋状况或线 用部位及设施	外墙、楼梯间		

201109081040817

骑缝印

骑缝印

五

三、扁平型

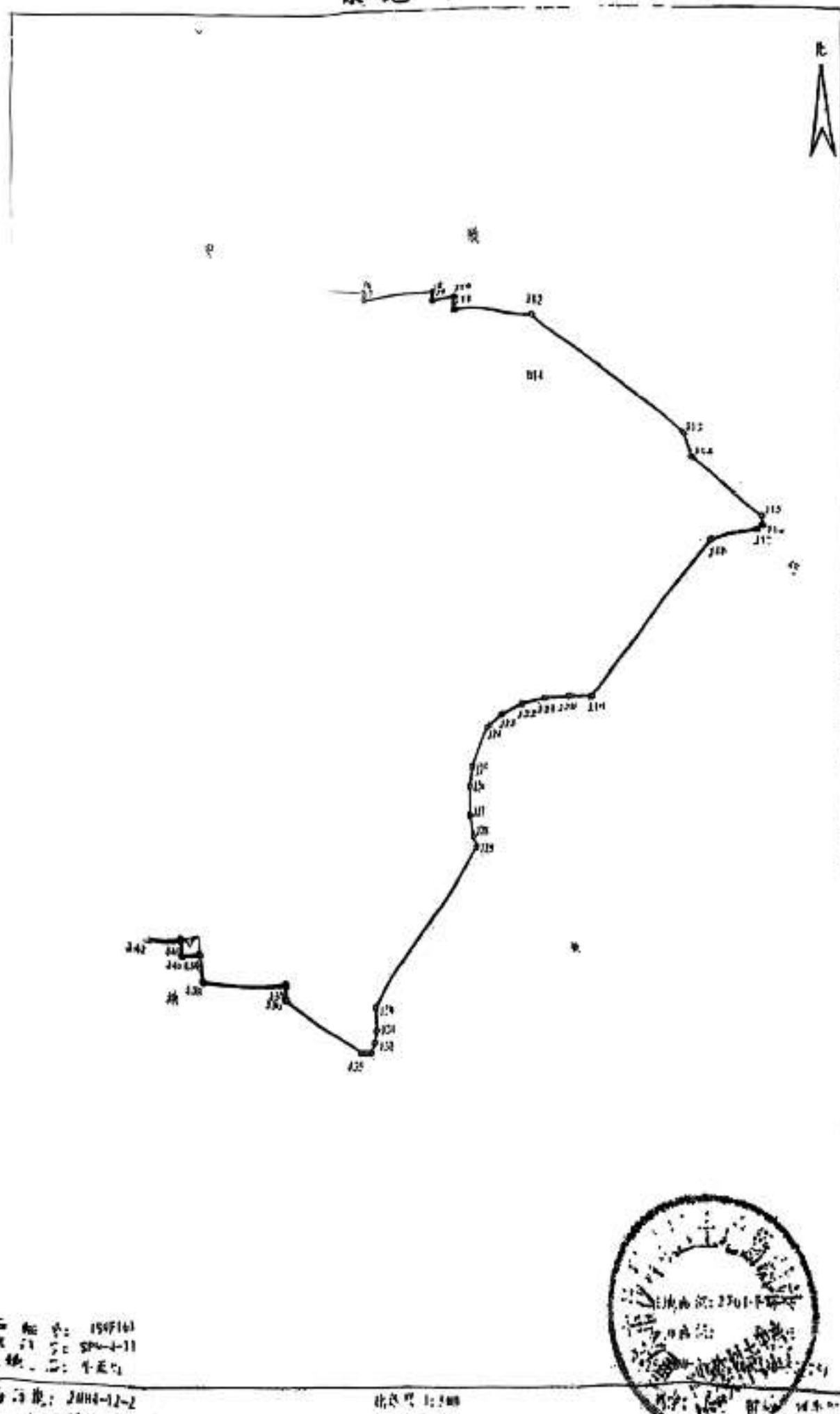
3/10 #

规划自然资源局
印章

9500

61\13\0009\02-18\0486\0009

余地 9



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制

编号: 01234567

恒丰银行股份有限公司重庆高新支行
为恒丰银行股份有限

权利人					
证件名称及号码					
坐落	沙坪坝区小龙坎正街168号第四层商场				
房地号	SP00908-4024 F068804101001003-40001				
土地使用性质	出让	房屋结构	钢结构		
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商业用房		
土地使用面积		楼层	共5层 第4层		
共有使用权面积	2761㎡	房屋建筑面积	1893.57㎡		
土地使用期限 起止日期	2032年12月31日	套内建筑面积	1605.9㎡		
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间				

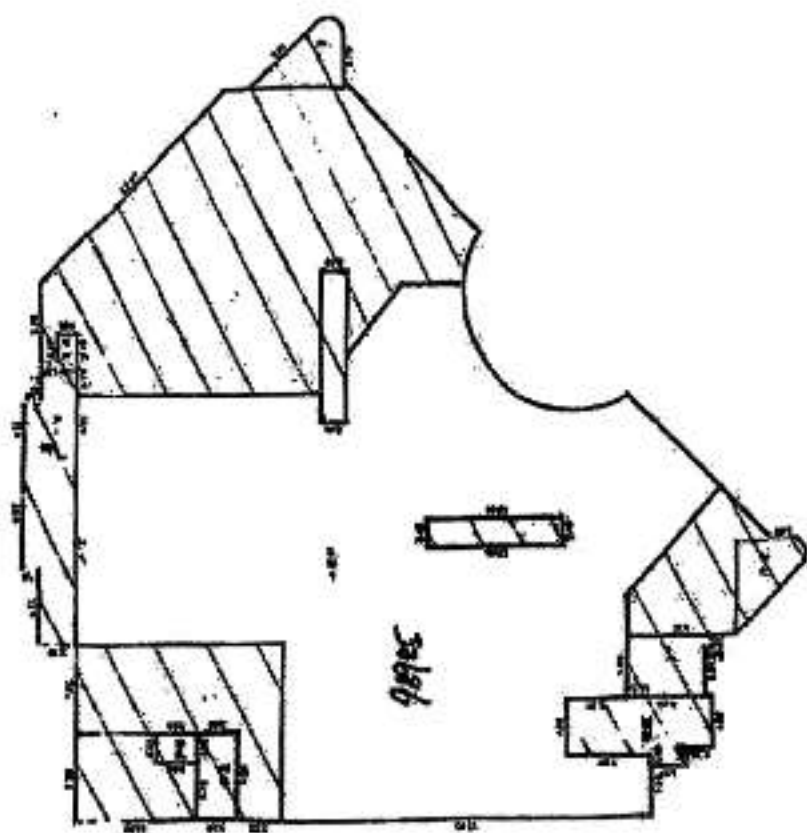
202408081040781

权证单位:

登记日期:

第四卷

0004

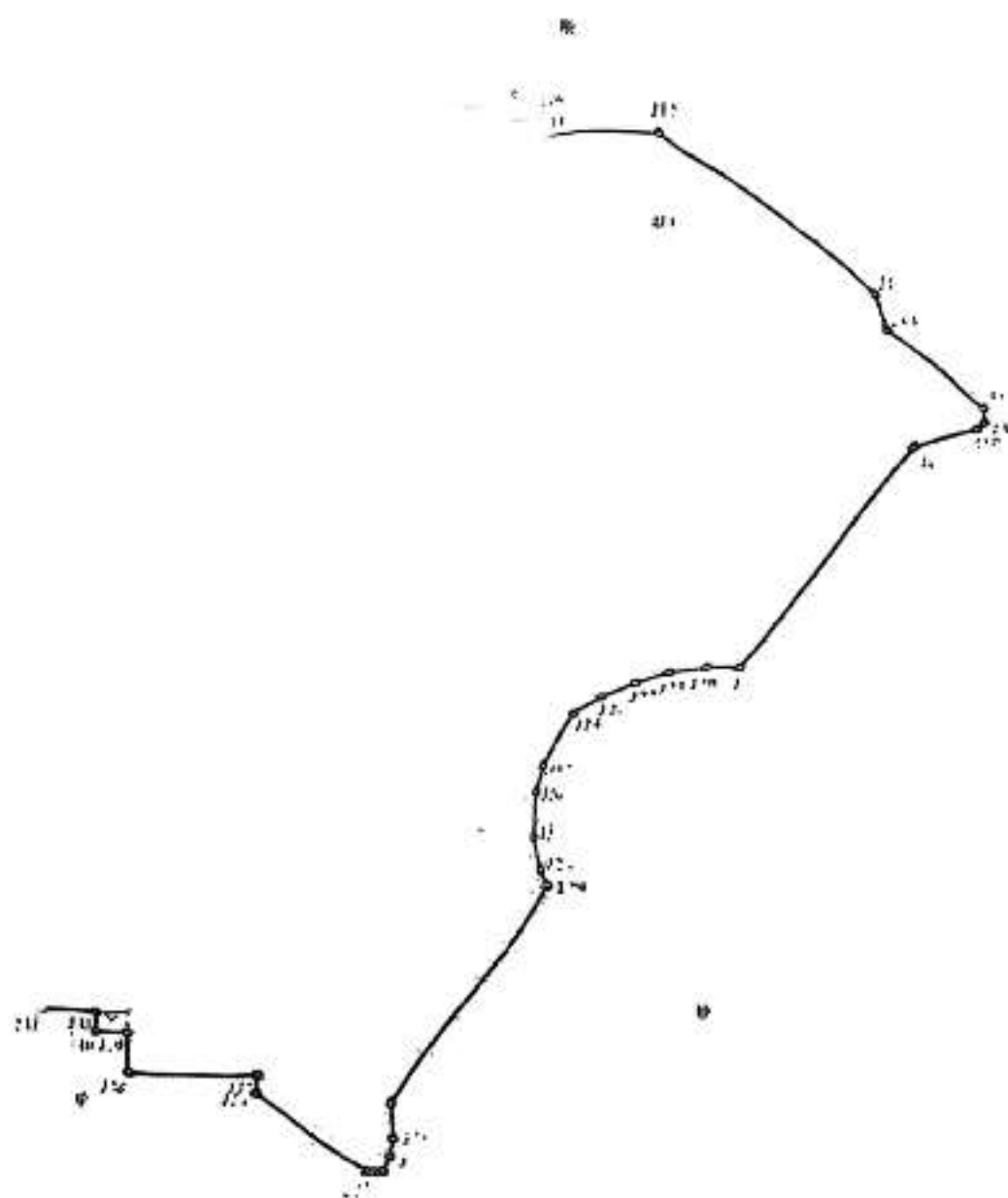


长度单位:	建筑面积	围墙	地基	地基
二	二	二	二	二

... 聯合體，重慶京房產品烟味... 物本相... 何思... 利... 利...



宗地圖


$$I_{\text{eff}} = I_0 + I_{\text{eff}}^{\text{eff}} = 150 \text{ fJ}$$

№ 11 2009

$$f, U: \mathbb{R}^n \rightarrow \mathbb{R}^n$$

Received 15 July 2004; accepted 12 Aug. 2004

$$k = \frac{1}{2} \left(1.04 + \frac{1}{2} \right) = 1.5625$$
[illegible]

104 房地证 2014 字第31224 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制

编号: 01830270

权利人		
证件名称及号码		
坐落	沙坪坝区小龙坎正街168号第四层商场	
不动产号	SP0090040010066010100100040802	
土地用途类型	出让	房屋结构 钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途 商服用房
土地坐落面积		楼层 2-2层 3层 4层
共有使用权面积	2251m ²	房屋建筑面积 200m ²
土地他项权终止日期	2023年12月31日	室内建筑面积 161.11m ²
房屋共有或共用面积及用途	外裙、楼梯间	

201409031046775

凭证单位:

登记日期:

记 册

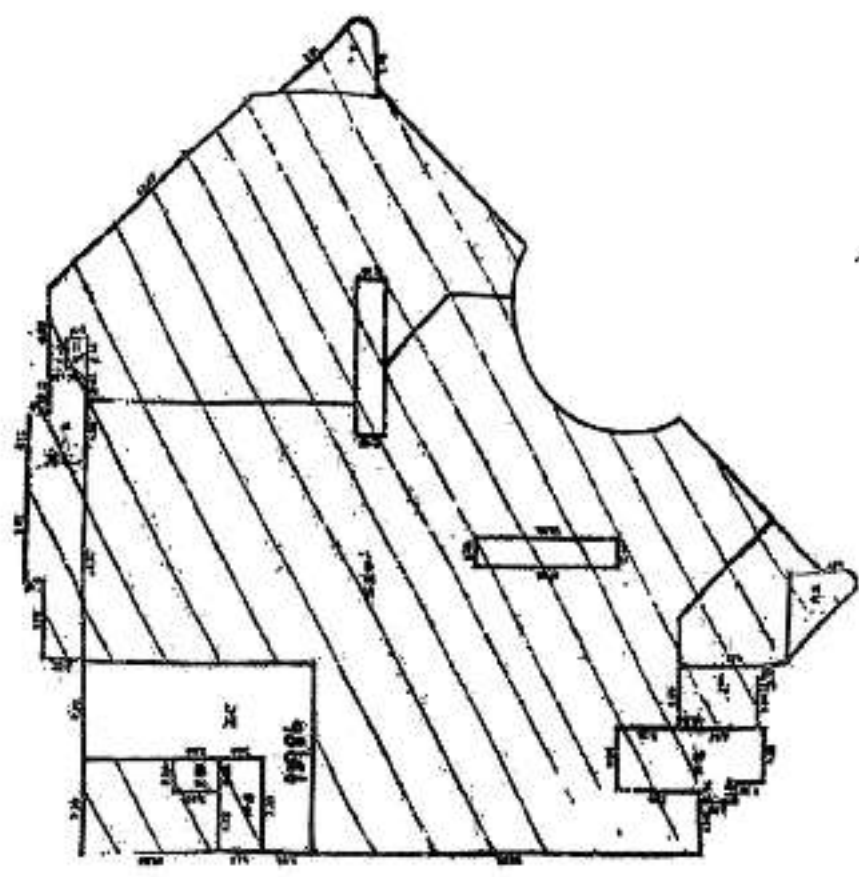
该房已设定抵押权。抵押权人:重庆农村商业银行, 3011027920, 抵押人: 为恒丰银行股份有限公司重庆高新支行

骑缝印

0004

图

图



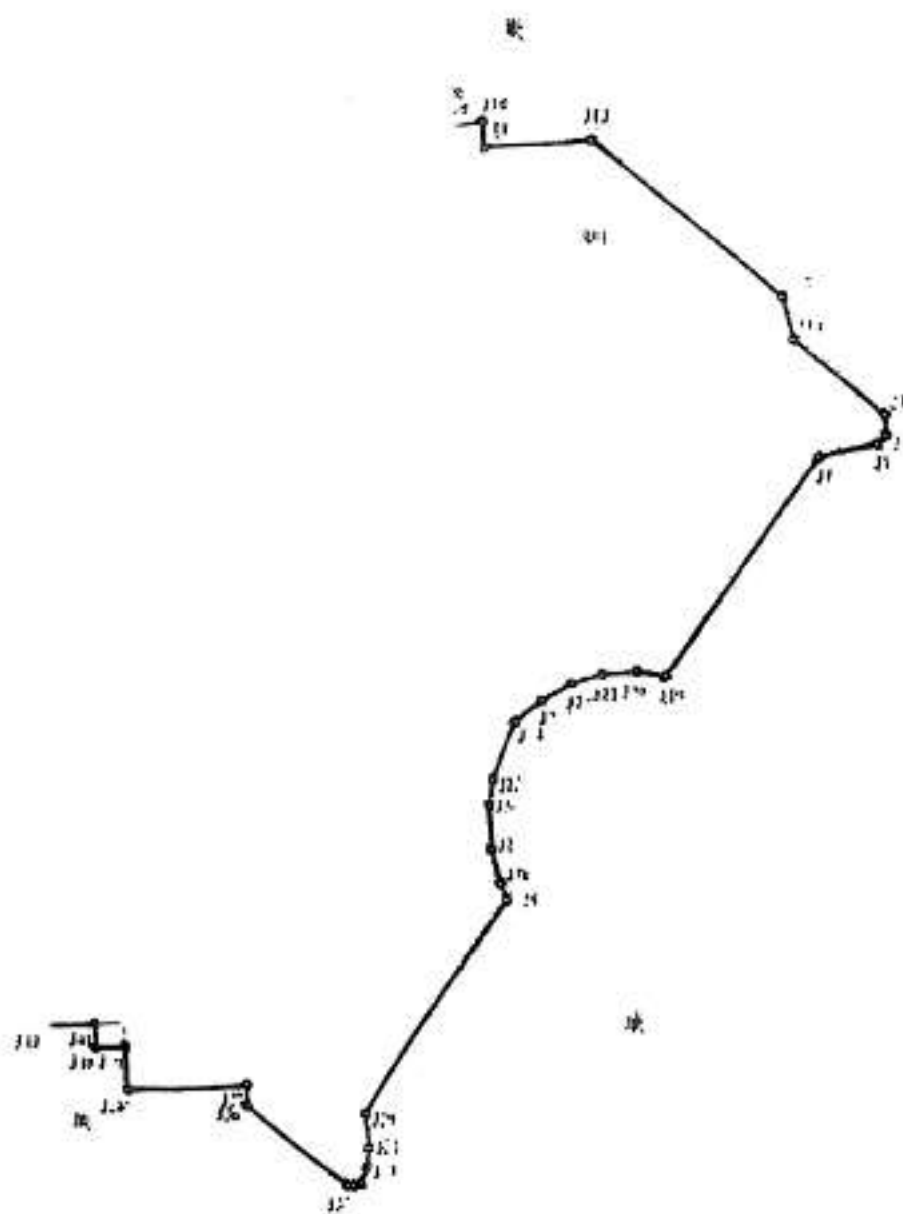
图例
- 0004 -

比例 1:200 建筑平面图 2000 年 2 月 20 日 长 200 米 宽 100 米

北京市规划和自然资源委员会 北京市规划和自然资源委员会 北京市规划和自然资源委员会



宗地图



比例尺: 1:500
 图例: 见附表
 备注: 见附表

宗地号: 04-12-01-15-02-12

宗地面积: 100.00

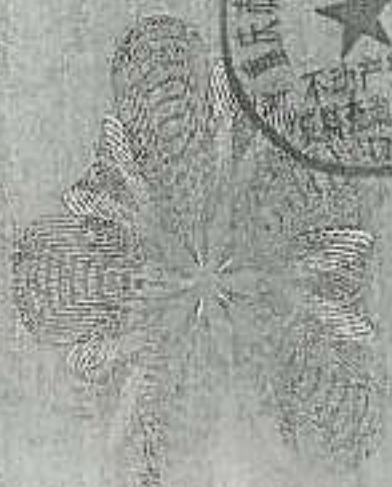


104 房地证 2014 字第 1247 号

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制

编号: 06433364

权利人			
证件名称及号码			
坐落	沙坪坝区小梁坎正街168号第六层		
房地号	SP009004001 10009010100100000001		
土地使用性质	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商业用房
土地建筑面积		楼层	第 2 层
共有使用面积	2761 m ²	房屋建筑面积	2082.53 m ²
土地使用截止日期	2032年12月31日	套内建筑面积	2085.19 m ²
房屋所有权人	外租、经营间		

201409031020612

登记机关

登记机关

登记日期

登记日期

2014

9-9

月

年

月

日

正事

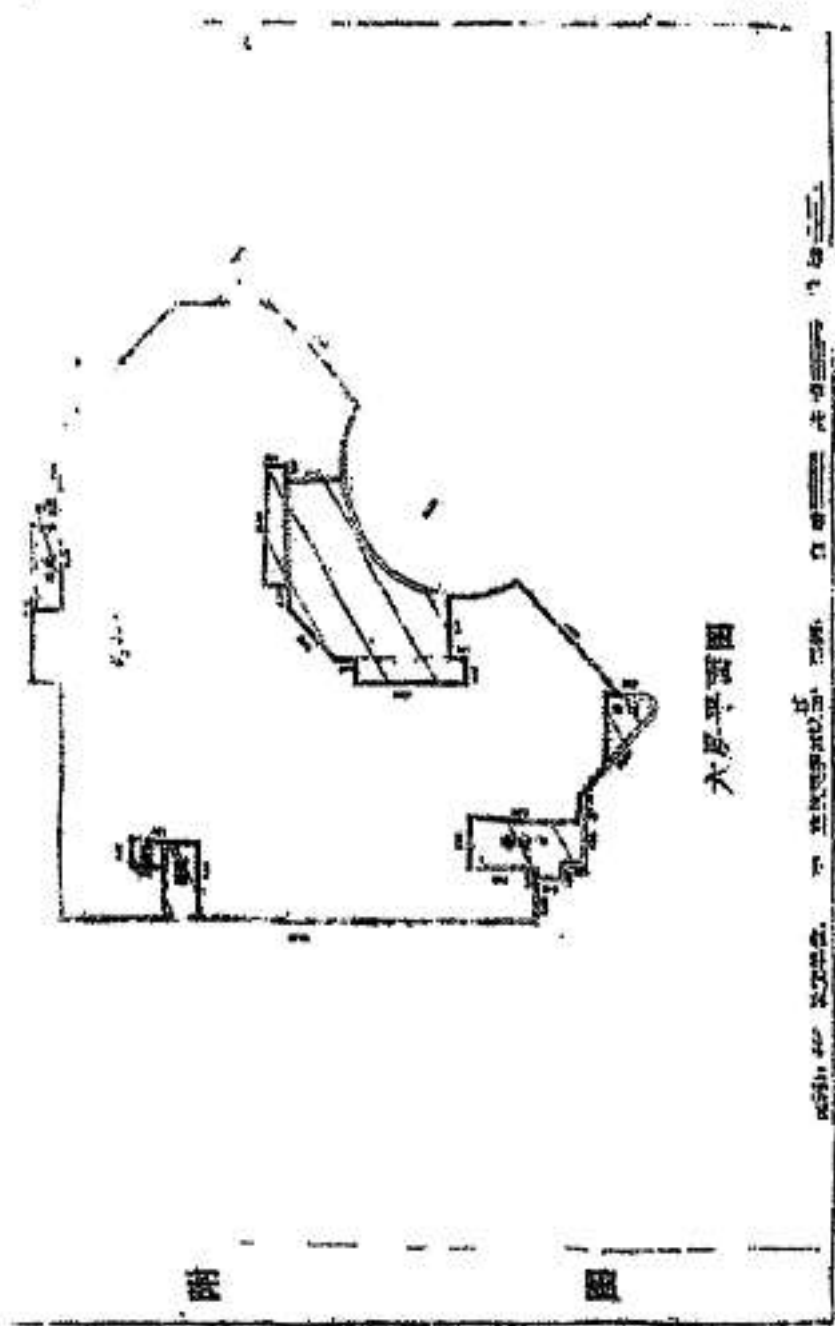
该所已按法定程序，经重庆地籍调查队，20140227918，取得权利人
为恒丰银行股份有限公司重庆高新支行

大原商社

（昭和）昭和 昭和 昭和

0003

0775



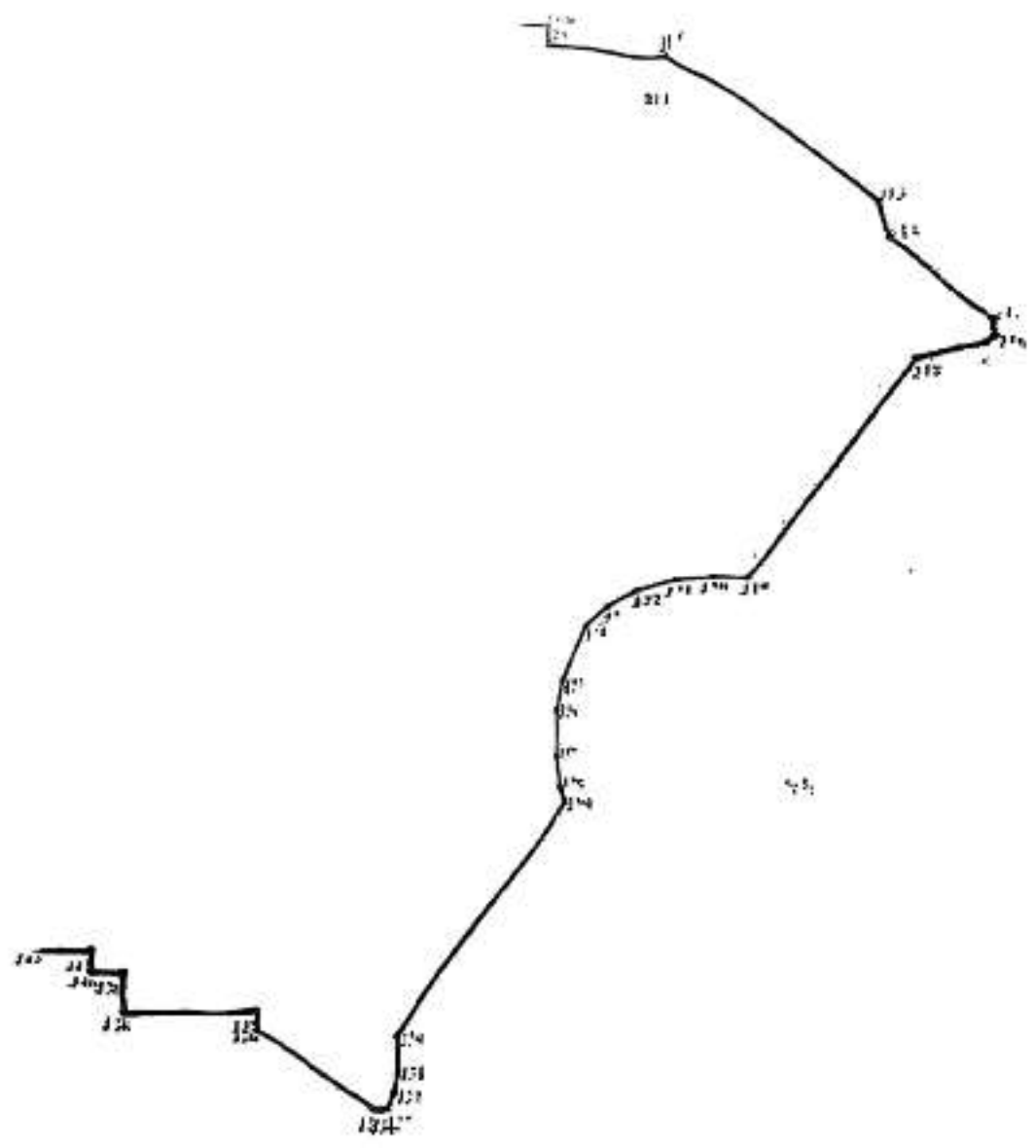
大原平面図



昭和 昭和 昭和

地形图

记录
检查所



比例尺: 1:50000
图例: 见说明
比例尺: 1:50000

比例尺: 1:50000
图例: 见说明
比例尺: 1:50000



入口照片



入口照片



室内照片



室内照片



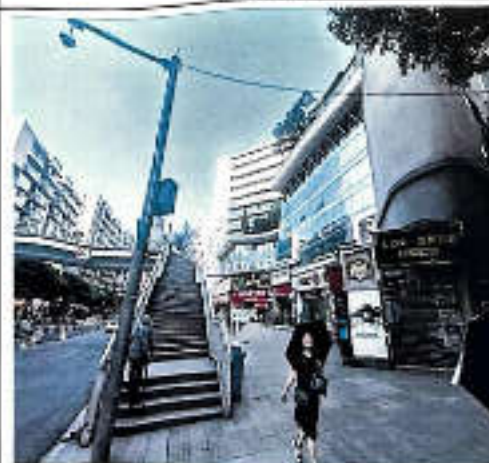
室内照片



室内照片



坐落号照片

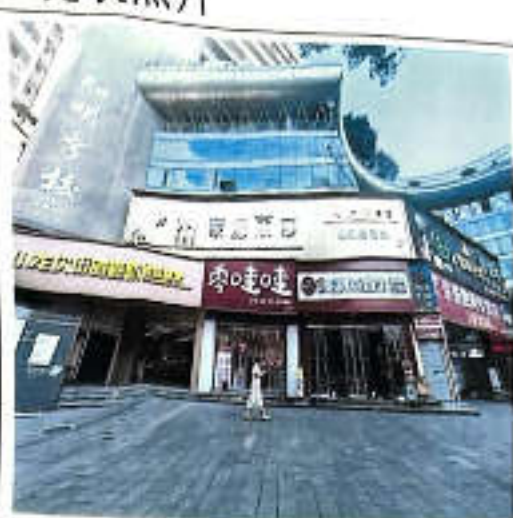


周边状况照片

估价对象 9、10 现状照片



坐落号照片



大楼外观照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



周边状况照片

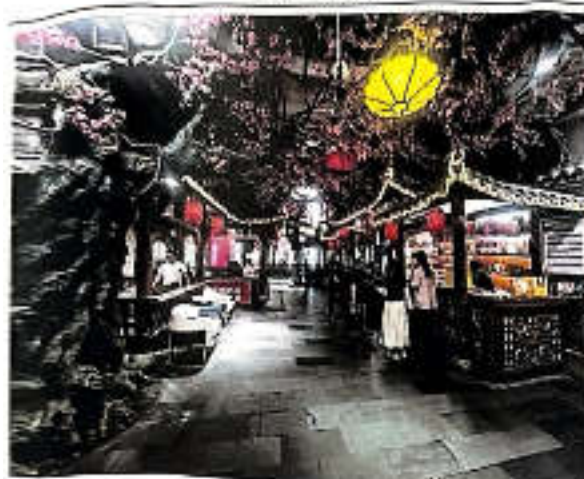
估价对象 11 现状照片



坐落号照片



大楼外观照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



周边状况照片