

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院:

我们接受贵院的委托,对位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢17-2的成套住宅房地产进行了实地查勘,根据贵院提供的用于本次估价的相关文件,本着独立、客观、公正的原则,依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料,在市场调查基础上,采用比较法,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作出了反映,现将估价对象情况及估价结果报告如下:

一、估价目的

为重庆市江北区人民法院受理“中国银行股份有限公司重庆江北支行申请执行被执行人付东阳、重庆名瑞房地产开发有限公司借款合同纠纷”一案,提供委估房地产市场价值参考依据。

二、估价对象

估价对象为付东阳所属位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢17-2,建筑面积为39.09平方米,套内面积为31.10平方米,及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产(含以上房地产所涉及到的各类权益)。

三、价值时点

2020年06月04日

四、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求,确定本次估价结果价值类型为市场价值,即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。

五、估价方法

本次估价采用比较法。

六、估价结果

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 |
|------|------------------|-------|---------|
| | | 测算结果 | 总价 (万元) |
| | 房屋建筑面积单价 (元/平方米) | 9820 | |
| 评估价值 | 总价 (万元) | 38.39 | |
| | 房屋建筑面积单价 (元/平方米) | 9820 | |
| 大写 | 人民币：叁拾捌万叁仟玖佰元整元整 | | |

七、特别提示

1、根据估价委托人提供的《户型详细情况》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司重庆江北支行，截至价值时点，估价对象尚未解押，本次评估未考虑已设定抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人介绍，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3、由于估价委托人未提供权利人身份信息，本次估价按照《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》(201字第201607061070378号)复印件记载信息进行描述，提醒报告使用者注意。

4、本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《户型详细情况》复印件记载信息一致为前提，若两者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

5、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的、满

足全部假设和限制条件下的评估价格，提请报告使用者注意，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

6、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保留到百位。

7、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司



法定代表人：徐敏



二〇二〇年六月二十二日

估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供的用于本次房地产估价结果的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性及产生的后果负责。

2、本次估价对象以价值时点的权属实物存量—包括房屋及附着不可分离的部分为前提。

3、估价对象的权属、房屋用途以及土地用途、使用权类型等信息均以估价委托人提供的《户型详细情况》复印件为准，估价师未向有关职能部门核实。

4、本次估价工作不涉及对估价对象的详细测量，其建筑面积以估价委托人提供的《户型详细情况》复印件中记载的数据为准，如对估价对象面积有争议，以有关产权部门核定为准。

5、本次房地产估价师已对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、本次估价结果是以价值时点（2020年06月04日）的外部经济环境条件为前提得出。估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、及遇到自然力和其他不可抗力因素的影响；仅为本报告所列明估价目的而提出的市场价值意见。

7、本次估价基于公开市场假设，即在该市场上交易双方自愿进

行交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8、房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量规范，能正常使用。

（二）未定事项假设

1、本次估价未取得估价对象容积率规划资料，本次以估价对象实际容积率为假设容积率。

2、估价委托人未提供估价对象相关建筑修建资料，经房地产估价师实地调查和房屋领勘人介绍，估价对象大约建成于约 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《户型详细情况》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司重庆江北支行，截至价值时点，估价对象尚未解押，本次评估未考虑已设定抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人介绍，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《户型详细情况》复印件记载，估价对象位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道 99 号北岸俊园 1 幢 17-2，而评估人员现场查勘估价对象所在楼盘名称实际为云尚城，与证载信息不一致，经估价委托人介绍，北岸俊园为云尚城的别名，提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1、本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《户型详细情况》复印件记载信息一致为前提，若两者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

2、由于估价委托人未提供权利人身份信息，本次估价按照《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》（201字第201607061070378号）复印件记载信息进行描述，提醒报告使用者注意。

二、估价限制条件

1、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保留到百位。

3、本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含建筑物、附属配套设施、土地使用权、室内不可移动装修），不包含动产部分。

4、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效；估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的真实性，并以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

5、本次估价中对有害物质和超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难以触及到的部分未进行检验，有关这部分事项的提示应征询有关工程师和专业人士。

6、由于经济、自然或其他因素的变动对评估结论造成的影响本公司将不承担任何责任，若本评估机构和注册房地产估价师获得上述对估价结论产生影响的可信的新资料（估价委托人有责任和义务及时

告知并提供相关资料)，我们将保留对报告中所述观点、分析、结论之修正权。

7、本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从2020年06月22日起至2021年06月21日内有效。如估价报告有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价对象重新进行估价。

8、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的评估价格，提请报告使用者注意，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

9、本次估价结论只适用于本次估价目的（为重庆市江北区人民法院受理“中国银行股份有限公司重庆江北支行申请执行被执行人付东阳、重庆名瑞房地产开发有限公司借款合同纠纷”一案，提供委估房地产市场价值参考依据），不作其他目的使用。未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人和相关法律法规约定的其他报告使用者以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

10、本估价报告使用人包括估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人。

11、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及权利人

(一) 估价委托人

单位名称：重庆市江北区人民法院

委托评估督办人：贺文静

联系电话：023-67562330

(二) 权利人

姓名：付东阳

身份证号：500231198706021015

二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

住所：重庆市渝北区黄山大道中段55号双鱼B座9层

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字(2017)2-014号

有效期限：2017年9月22日至2020年9月21日

联系人：朱远娟

联系电话：023-67785907

三、估价目的

为重庆市江北区人民法院受理“中国银行股份有限公司重庆江北支行申请执行被执行人付东阳、重庆名瑞房地产开发有限公司借款合同纠纷”一案，提供委估房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为付东阳所属位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道

99号北岸俊园1幢17-2,建筑面积为39.09平方米,套内面积为31.10平方米,及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产(含以上房地产所涉及到的各类权益)。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

产权证:《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》(201字第201607061070378号);

不动产单元号:500112016026GB00012F00010182;

房地籍号:YB00304500620000010100100200002

权利人:付东阳;

楼盘名称:云尚城,别名“北岸俊园”;

坐落:重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢17-2;

建筑年代:约2015年;

建筑面积:39.09平方米;

套内面积:31.10平方米;

建筑规模:估价对象所在大楼为单体楼,建筑规模较小;

建筑外观:现代风格建筑,外墙抹灰;

建筑结构:钢筋混凝土结构;

房屋用途:住宅;

楼层:名义层17层,物理层20层;

层高:约3米;

通风、采光:通风采光一般、视野一般;

平面布置:1房1厅1厨1卫1阳台;

电梯:2梯10户;

消防通道:2个消防通道出口;

物业管理：一般物业管理；

车位：地下停车位；

朝向：朝马路；

利用状况：估价对象证载为成套住宅，房屋基础稳固、未发现沉降情况，空间分区及各个空间的交通流线合理，地面、墙面、门窗轻度破损；维护保养一般。

房屋装修情况：入户为防盗门；室内装修状况为毛坯，室内客厅水泥地面，墙面刷白，天棚刷白；厨房及卫生间四周均为水泥；无轻度破损状况，维护保养一般。

配套设施情况：水、电、气、路、通信等各项配套设施完备。

2、土地实物状况

产权证：《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》（201字第201607061070378号）；

不动产单元号：500112016026GB00012F00010182；

房地籍号：YB00304500620000010100100200002

位置：重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢7-2；

土地用途：城镇住宅用地；

共有使用权面积：未记载；

土地使用权面积：7.99 m²；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：未记载；

土地四至：实际东、南均临空地，西临服装大道，北临羽裳路；

土地形状：规则多边形形状；

地形地势：地势有一定坡度，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤未受污染；

基础设施完备程度：通供水、通排水、通电、通路、通讯、通气；

土地平整程度：场地平整；

土地级别：重庆市主城区住宅6级；

容积率：实际容积率；

规划限制条件：无规划限制条件。

（三）估价对象区位状况

1、区位总体情况

渝北位于重庆主城北大门，全区幅员面积1452平方公里，辖11个镇19个街道（含两江新区直管区8个街道），城市建成区面积170平方公里，常住人口163万，城镇化率80%。

渝北境内拥有江北国际机场和重庆火车北站，机场旅客吞吐量突破4000万人次，紧邻长江上游最大的外贸集装箱枢纽港一寸滩港，功能要件齐全。渝怀铁路、渝利铁路贯穿区境，渝长、渝邻、渝合、渝广等8条高速公路在区境内交汇，轨道10号线、3号线、6号线等7条轨道线路开通运营，形成了水陆空立体交通网络，是重庆综合交通枢纽和国际物流分拨中心。

2、位置状况描述

坐落：重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢17-2；

方位：服装城大道以东；

楼层：估价对象所在建筑物共23层，地上20层，地下3层，本次估价对象位于该楼名义层17层，物理层20层；

朝向：朝马路；

距离：距圣明世贸城约 1.3 公里，距双凤桥汽车站约 7 公里，距重庆火车北站约 8.9 公里，距兆隆码头约 6.7 公里，距重庆江北国际机场约 6.1 公里。

综上所述，估价对象位置状况较好。

3、交通状况描述

交通道路状况：估价对象临服装城大道，服装城大道为双向六车道，宽约 24 米，柏油路面，道路状况及通行能力一般。

可利用交通工具：公交车（设有霓裳大道公交站，有 603 路、652 路、671 路等多路公交在附近停靠）；轨道交通 10 号线；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地下停车库，停车便捷度较好。

综上所述，估价对象区域内道路状况状况一般，停车便捷度较好，但可利用公共交通齐备，交通条件一般。

4、商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道 99 号北岸俊园 1 幢 17-2，配套沿街商铺，周边有酒店（重庆君宜酒店、重庆全友酒店等），餐饮娱乐（添福休闲茶楼、渝神老火锅等），购物（永辉超市、乐购万家、舰之王等），附近楼盘（旭辉 9 英里、重庆国际家纺城、富渝苑等）。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量较大，商业繁华程度一般，住宅密集度较高。

5、环境状况描述

自然环境：估价对象位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道 99 号北岸俊园 1 幢 17-2，有轻微噪声污染，周边无高压输电线路、无

限电发射塔，有垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积一般，空气质量一般，自然环境条件一般。

人文环境：估价对象所在区域距锦华小学、明本小学约 750 米，学习生活氛围较好，聚集人员多为常住人口，治安环境较好，文化教育程度较高，人口素质较好。

景观条件：估价对象朝马路，视野朝向一般，周围绿化覆盖率一般，运动设施设备一般，建筑物以现代风格为主，景观条件一般。

综上所述，估价对象环境状况一般。

6、外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（新鲜 100 超市、乐购万家、永辉超市等），医院（重庆医科大学附属第三医院、重庆两江新区第一人民医院等），学校（锦华小学、明本小学等），银行（中国建设银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行）等公共配套设施较完善。

综上所述，估价对象坐落于重庆市渝北区回兴街道服装城大道 99 号北岸俊园 1 幢 17-2，所在区域配套设施完善，对内对外交通便捷度一般，商业繁华程度一般，环境状况一般，住宅密集度较好，估价对象总体区域状况较好，宜居指数较高。

（四）权属状况

1、土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：付东阳以出让方式取得土地使用权，土地使用权终止日期未记载。

土地使用管制情况：土地用途为城镇住宅用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《户型详细情况》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司重庆江北支行，截至价值时点，估价对象尚未解押。

其他特殊情况：截止价值时点，根据估价委托人介绍，估价对象已被法院查封。

2、建筑物权益状况

房屋所有权状况：付东阳单独拥有房屋所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象空置。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《户型详细情况》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司重庆江北支行，截至价值时点，估价对象尚未解押。

其他特殊情况：截止价值时点，根据估价委托人介绍，估价对象已被法院查封。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人介绍及提供的《户型详细情况》复印件记载，估价对象以合法方式取得，权属无争议，产权明晰。截至价值时点，估价对象已设定抵押且被查封，本次评估未考虑抵押、查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

五、价值时点

以实地查勘日 2020 年 06 月 04 日确定为价值时点。价值时点是估价结果对应的时间点；本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值

类型为市场价值，即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

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发。公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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方式。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 4、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 5、《重庆市土地房屋权属登记条例》；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 8、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 10、《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31号）；
- 11、《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）；
- 12、《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法[2015]175号）；
- 13、《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）；
- 14、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。
- 15、人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见（中评协（2019）14号）

（二）技术规范依据

- 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标准》（GB/T50899-2013）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝 0105 执恢 307 号）；
- 2、《户型详细情况》复印件；
- 3、《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》（201 字第 201607061070378 号）复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的其他资料

- 1、估价人员实地查勘获得的资料；
- 2、估价人员搜集的近期房地产交易案例资料。

九、估价方法

1、估价方法的定义

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率、收益乘将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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

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。

2、估价方法确定理由

估价对象作为成套住宅房地产，因住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适合采用成本法评估；估价对象作为成套住宅房地产，经市场调查，其租金水平不高，租售比不能恰当反映其房地产市场价值，故不适宜采用收益法评估；估价对象为已完工在用建筑物，不具有投资开发或再开发潜力且不需要重新修建或改造，因此不宜采用假设开发法。鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域类似物业的市场交易案例较多，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

3、估价方法的原理及公式

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格。

适用公式：

房地产估价额 = 比较价格 × 建筑面积

比较价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 房地产权益状况调整系数

十、估价结果

| 相关结果 | | 估价方法 | 比较法 |
|------|-------------------|-------|--------|
| | | 测算结果 | 总价(万元) |
| | 房屋建筑面积单价(元/平方米) | 9820 | |
| 评估价值 | 总价(万元) | 38.39 | |
| | 房屋建筑面积单价(元/平方米) | 9820 | |
| 大写 | 人民币: 叁拾捌万叁仟玖佰元整元整 | | |



十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册证号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 王永中 | 5020180049 | | 2020年06月22日 |
| 朱远娟 | 5019980063 | | 2020年6月22日 |

十二、实地查勘期

2020年06月04日

十三、估价作业期

2020年05月14日至2020年06月22日。

0.2568
 编号: 16
 业务类型: 1
 业务代码: 20
 所属单位

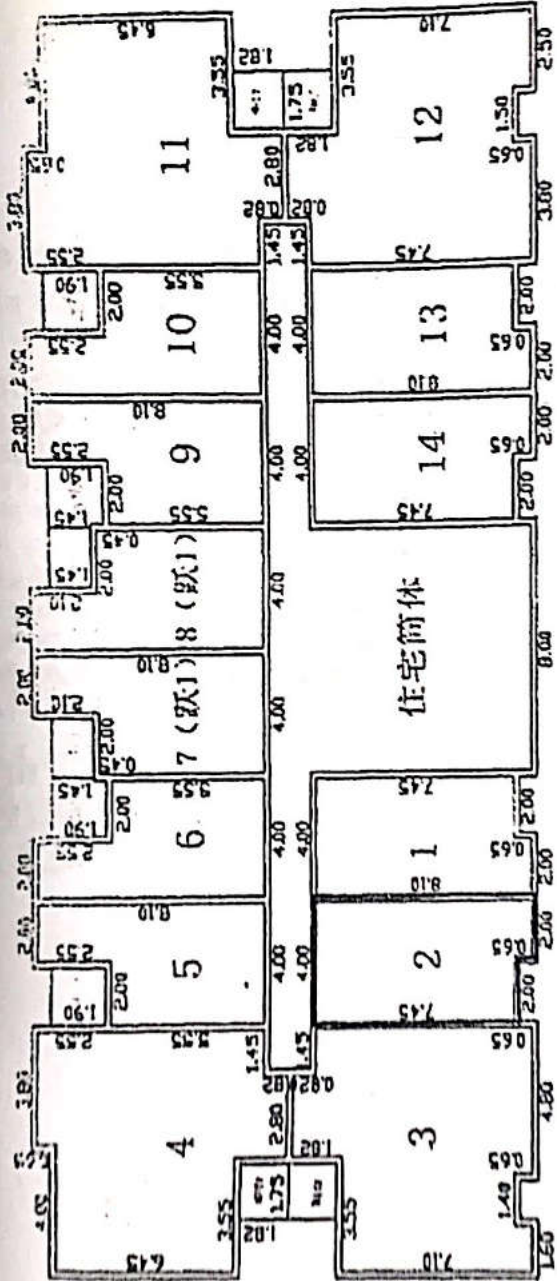
5001120160265000012F00010182

业务编号

| 业务编号 | 上手业务 | 业务编号 | 登记类型 | 业务类型 | 证书号 | 产权证 | 权利人 | 原权利人 | 登记日期 | 状态 | 详细日期 | 详细日期 |
|-------------|------|-----------------|------|----------|--------------------------|------|------------------|---------------|---------------------|----|---------------------|------|
| 12021070637 | | 201512248000317 | 其他登记 | 查封登记(抵押) | [未英文号](2019)渝0105300982号 | 不动产证 | [未英文号]重庆江北法院 | | 2019-12-03 16:18:08 | 正常 | 2019-12-03 16:18:08 | |
| 07061070300 | | | 其他登记 | 抵押品质押登记 | | | 中国银行股份有限公司重庆江北支行 | 付东阳 | 2016-07-07 12:56:51 | 正常 | 2016-07-07 12:56:51 | |
| 07061070379 | | | 其他登记 | 抵押品质押登记 | | | 付东阳 | 重庆名城房地产开发有限公司 | 2016-07-07 12:34:07 | 正常 | 2016-07-07 12:34:07 | |
| 07061070378 | | | 合同变更 | 抵押品质押登记 | | | 付东阳 | 重庆名城房地产开发有限公司 | 2015-12-29 14:53:38 | 正常 | 2015-12-29 14:53:38 | |
| 04211070720 | | | 其他登记 | 抵押品质押登记 | 渝国土房建(2015)预字第(235)号 | | 重庆名城房地产开发有限公司 | | 2015-04-23 9:52:42 | 正常 | 2015-04-23 9:52:42 | |



附



第1幢第7、9、11、13、15、17、19层平面图

图

材料

重庆市不动产登记中心
渝北区房产测量所
房屋测量科专用章

M 建筑面积 m² 自墙 借墙

屋勘测规划院渝北区房产测量所 勘丈：

制图：姚英

此材料复印于渝北区房屋权属登记中心201607061070378收件编号

2020/6/16 9:30

估价对象位置示意图

重庆市渝北区回兴街道服装城大道 99 号北岸俊园 1 幢 17-2



估价对象实地查勘情况和相关照片

价值时点：2020年06月04日



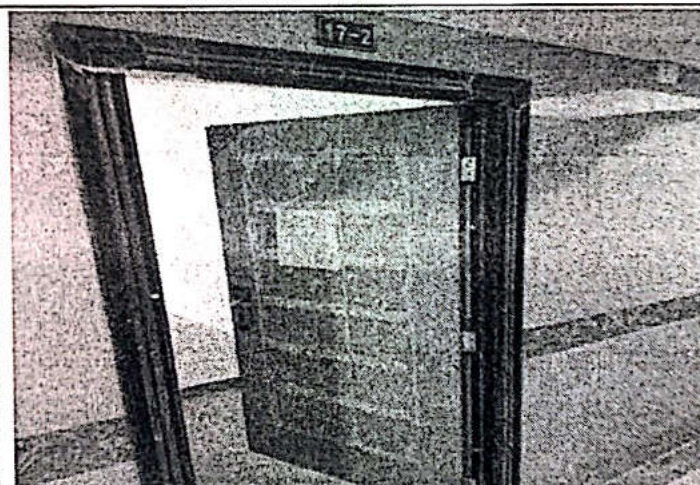
估价对象所在楼栋外观



估价对象所在楼层现状



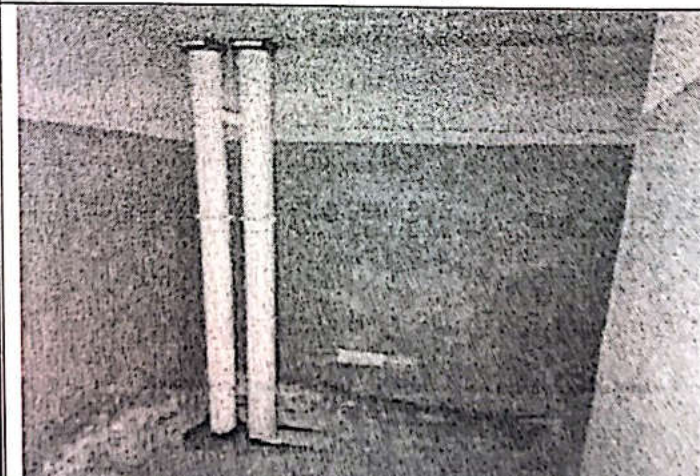
估价对象所在楼层现状



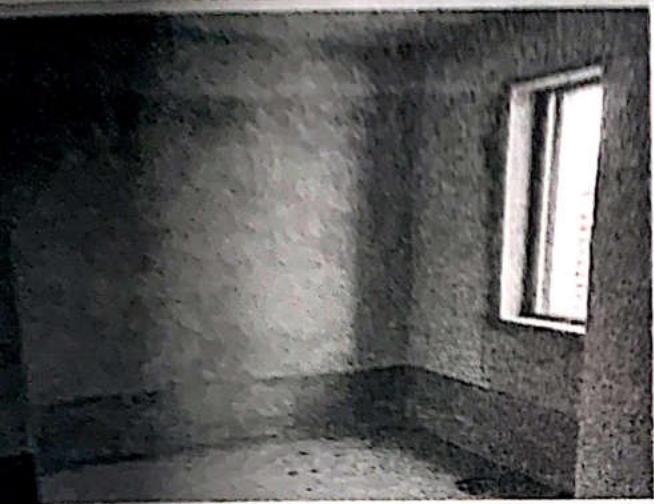
估价对象门牌号



估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象视野

估价对象实际查勘情况：注册房地产估价师、参与估价人员对本估价报告中的估价对象于2020年04月04日进行了实地查勘和估价范围的核对，但仅限于估价对象的外观和使用情况，注册房地产估价师及参与估价人员不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触进行检测的责任；没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。