扫描二维码查询报告真伪

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2021]估字第1915号

估价项目名称：巫溪县宁河街道滨河南路202号巫中小区1号楼6单元702号、巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部6号楼1单元101号住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：石　蒙（注册号：5020160051）

章　石（注册号：5020020118）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月十五日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院:

受贵方委托，本公司委派估价专业人员于2021年12月9日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：周仕和所有的位于巫溪县宁河街道滨河南路202号巫中小区1号楼6单元702号，皮祖香所有的位于巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部6号楼1单元101号住宅用房房地产（包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修，建筑面积及分摊土地使用权面积详见《估价对象一览表》）。

估价对象一览表

估价对象	产权证编号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	土地使用权面积（㎡）	建筑面积（㎡）
1	319房地证2013字第02560号	周仕和	巫溪县宁河街道滨河南路202号巫中小区1号楼6单元702号	住宅用地	住宅用房	无记载	195.77
2	319房地证2013字第02257号	皮祖香	巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部6号楼1单元101号	住宅用地	住宅用房	无记载	149.41
合计							345.18

价值时点：2021年12月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在2021年12月9日的市场价值为：

总价：￥128.16万元（人民币大写：壹佰贰拾捌万壹仟陆佰元整）

具体估价结果详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积（m2）	建筑面积单价（元/m2）	总价（万元）
1	巫溪县宁河街道滨河南路202号巫中小区1号楼6单元702号	住宅用房	195.77	3860	75.57
2	巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部6号楼1单元101号	住宅用房	149.41	3520	52.59
合计			345.18		128.16

特别提示:

1、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、估价结果仅为重庆市巫溪县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或者估价结果有效期内，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、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机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。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年十二月十五日

目　　录

估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

估价结果报告 4

一、估价委托人 4

二、房地产估价机构 4

三、估价目的 4

四、估价对象 4

五、价值时点 6

六、价值类型 7

七、估价原则 7

八、估价依据 7

九、估价方法 9

十、估价结果 9

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

1、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。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设:

1、估价委托人提供了《户室详细情况》、《房地产权证》复印件，注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价师已对房屋安全、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，假定估价对象不存在安全隐患。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结果是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

（二）未定事项假设:

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年份，经估价师实地调查，估价对象 1、2 房屋建成年份约为 2007 年、2003 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设:

估价对象存在抵押、查封，根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次评估为司法评估，故未考虑抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

（四）不相一致假设：无。

（五）依据不足假设：无。

二、估价报告使用限制条件

（一）本估价结果仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的，若改变目的，应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使

用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

（二）本估价报告对估价对象价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

（三）本估价结果包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。

（四）本估价报告的使用者是估价委托人。

（五）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限，本估价结果失效；在使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时，本估价结果应作相应调整或重新估价。

（六）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

单位名称：重庆市巫溪县人民法院

联系人：张万卿

联系电话：[redacted]

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住　　所：重庆北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第1-004号

公司网址：www.tcpg.net

联系电话：60360380

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[（2020）渝0238执恢413号]记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修。

（二）估价对象基本状况

估价对象基本状况表

估价对象	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积（㎡）	土地使用权面积（㎡）
1	周仕和	巫溪县宁河街道滨河南路202号巫中小区1号楼6单元702号	住宅用房	195.77	无记载
2	皮祖香	巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部6号楼1单元101号	住宅用房	149.41	无记载
合计				345.18	

（三）土地基本状况

土地基本状况表

项目名称	估价对象 1	估价对象 2
物业名称	巫中小区	弘禹骄园二部
坐落	巫溪县宁河街道滨河南路 202 号巫中小区 1 号楼 6 单元 702 号	巫溪县宁河街道滨河北路 62 号弘禹骄园二部 6 号楼 1 单元 101 号
土地用途	住宅用地	住宅用地
土地使用权面积（㎡）	无记载	无记载
共有使用权面积（㎡）	11233.6	5335.9
土地使用权类型	出让	划拨
土地使用权终止日期	2054 年 5 月 31 日	无记载
剩余土地使用年限（年）	32.42	—
地势	较平坦	较平坦
地形	较好	较好
地块形状	不规则多边形	近似矩形
土地四至	东临公路、西临公路、南临自墙、北临自墙	东临自墙、西临公路、南临公路、北临自墙
地质条件	较好	较好
土壤	无污染	无污染
土地开发程度	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）	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）

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象 1	估价对象 2
房屋坐落	巫溪县宁河街道滨河南路 202 号巫中小区 1 号楼 6 单元 702 号	巫溪县宁河街道滨河北路 62 号弘禹骄园二部 6 号楼 1 单元 101 号
建筑结构	混合	混合
楼层	共 7 层，估价对象位于名义层 7 层	共 7 层，估价对象位于名义层 1 层
层高	约 3 米	约 3 米
建筑面积（㎡）	195.77	149.41
套内建筑面积（㎡）	182.20	138.98
房屋证载用途	住宅用房	住宅用房
实际用途	住宅用房	住宅用房
使用情况	自用	自用（部分房屋由案外人员使用）
建成年代	约 2007 年	约 2003 年
空间布局	合理	合理
设施设备	估价对象有电梯，水、电、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全（为后期集体自费安	估价对象有电梯，水、电、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全（为后期集体自费安

	装电梯）	装电梯）
物业管理	无物业管理	无物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙刷墙漆，建筑风格较好。	外墙刷墙漆，建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况较好，约七二成新。	维护保养状况较好，约六四成新。
工程质量	合格	合格
装饰装修	入户门为玻璃门（部分为卷帘门）；内部装修：地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆（部分墙砖、墙板），天棚乳胶漆。	入户门为玻璃门（部分为卷帘门）；内部装修：地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆（部分墙砖、墙板），天棚乳胶漆。

（五）权益状况

1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表

项目名称	估价对象 1	估价对象 2
权证名称	《房地产权证》	《房地产权证》
产权证号	319 房地证 2013 字第 02560 号	319 房地证 2013 字第 02257 号
坐落	巫溪县宁河街道滨河南路 202 号巫中小区 1 号楼 6 单元 702 号	巫溪县宁河街道滨河北路 62 号弘禹骄园二部 6 号楼 1 单元 101 号
权利人	周仕和	皮祖香
房屋结构	混合	混合
房屋用途	住宅用房	住宅用房
建筑面积（m²）	195.77	149.41
套内建筑面积（m²）	182.20	138.98
所在楼层	第 7 层	第 1 层
土地用途	住宅用地	住宅用地
土地使用权类型	出让	划拨
土地使用权面积（m²）	无记载	无记载
共有使用权面积（m²）	11233.6	5335.9
土地使用权终止日期	2054 年 5 月 31 日	无记载

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象存在抵押、查封，除此之外，不存在共有、租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

五、价值时点

二〇二一年十二月九日。

估价委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[（2020）渝 0238 执恢 413 号] 中未明确价值时点，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

相关要求，价值时点一般为勘查现场时点。根据估价目的，本次估价的价值时点以现场勘察日为准。本次现场勘察日为二〇二一年十二月九日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

（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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第

32号，自2020年1月1日起施行);

5、《中华人民共和国拍卖法》(2015中华人民共和国主席令第24号，自2015年4月24日起施行));

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、《重庆市高级人民法院印发<关于执行工作中司法评估的规定（试行）>的通知》(渝高法发[2012]1号);

9、《重庆市高级人民法院印发<关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）>的通知》(渝高法发[2013]285号);

10、《巫溪县人民政府关于调整巫溪县国有土地级别的通知》(巫溪府发〔2016〕50号)。

（二）估价标准

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

3、《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）>的通知》(中房学[2021]37号);

4、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[（2020）渝0238执恢413号];

2、《户室详细情况》、《房地产权证》(319房地证2013字第02560号、319房地证2013字第02257号);

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价机构掌握的资料

1、重庆市巫溪县2020年统计年鉴;

2、重庆市巫溪县城乡总体规划（2007-2020年);

3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

（五）估价师实地调查资料

1、估价对象查勘记录，现状及周边环境照片;

2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例，市场交易很活跃，容易收集到足够多的成交案例，因此，估价师决定采用比较法进行估价。

（二）估价方法定义

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。

（三）计算公式

可比实例比较价值＝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

（四）估算过程

① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

② 各项影响因素修正

- 交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。
- 市场状况调整：由于可比实例的交易日期与价值时点接近，故不调整。
- 房地产状况调整：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例房地产状况调整系数。

③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方

法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在2021年12月9日的市场价值为：

总价：￥128.16万元（人民币大写：壹佰贰拾捌万壹仟陆佰元整）

具体估价结果详见《估价结果一览表》：

估价结果一览表

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积（m2）	建筑面积单价（元/m2）	总价（万元）
1	巫溪县宁河街道滨河南路202号巫中小区1号楼6单元702号	住宅用房	195.77	3860	75.57
2	巫溪县宁河街道滨河北路62号弘禹骄园二部6号楼1单元101号	住宅用房	149.41	3520	52.59
合计			345.18		128.16

十一、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
石　蒙	5020160051		2021.12.15
章　石	5020020118		2021.12.15

十二、实地查勘期

二〇二一年十二月九日。

十三、估价作业期

二〇二一年五月二十八日至二〇二一年十二月十五日。

附 件

1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[（2020）渝0238执恢413号]复印件;

2、估价对象位置图;

3、估价对象实地查勘情况和现状照片;

4、《户室详细情况》、《房地产权证》;

5、可比实例位置图及外观照片;

6、专业帮助情况和相关专业意见;

7、房地产估价机构《营业执照》复印件;

8、房地产估价机构备案证书复印件;

9、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价对象1、2位置图

城西路
康宁小区
玉龙新村
估价对象 2
估价对象 1
巫溪县长春小
滨河北路
滨河南路
华逸假日酒店
滨河北路
先锋路
新环路
重庆市巫溪县
中学校

估价对象1实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

一、估价专业人员：

注册房地产估价师：石蒙　　估价专业人员：陈红

二、实地查勘内容

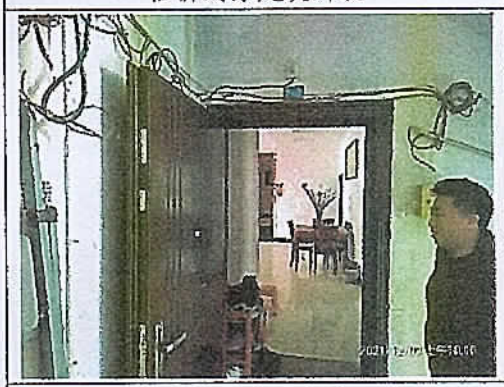
估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

三、实地查勘期

2021年12月9日

估价对象建筑外观

估价对象楼幢入口

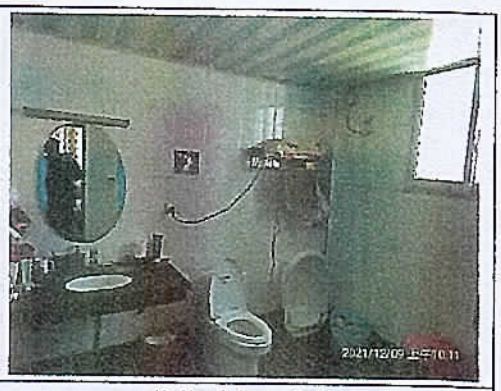
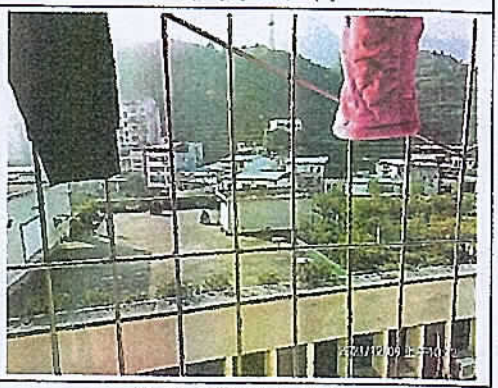


估价对象入户门

估价对象客厅

估价对象卧室

估价对象卧室

	
估价对象卧室	估价对象卫生间
	
估价对象厨房	估价对象阳台景观

估价对象 2 实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

一、估价专业人员：

注册房地产估价师：石蒙　　估价专业人员：陈红

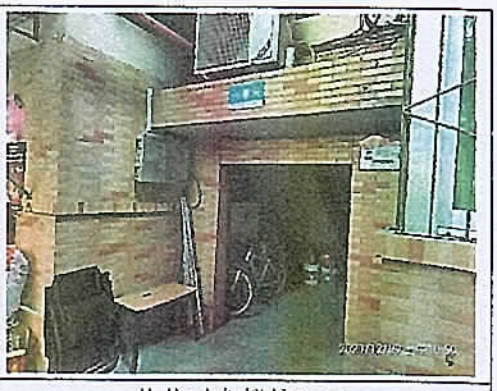
二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

三、实地查勘期

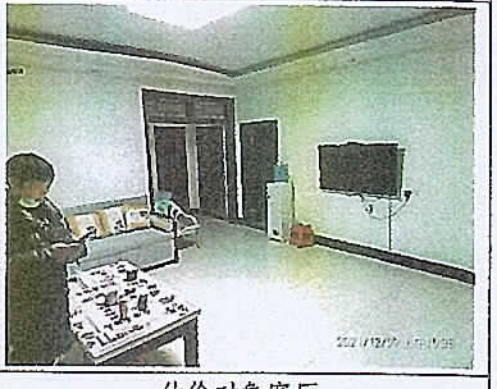
2021 年 12 月 9 日

估价对象建筑外观



估价对象楼幢入口

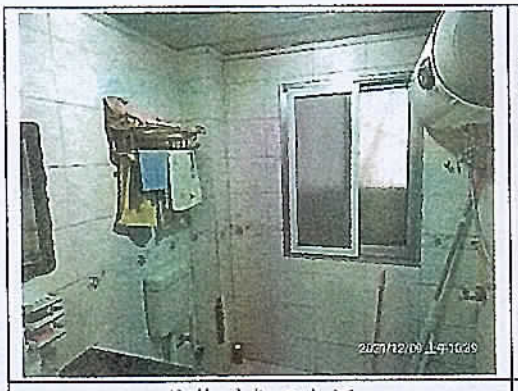
估价对象入户门



估价对象客厅

估价对象卧室

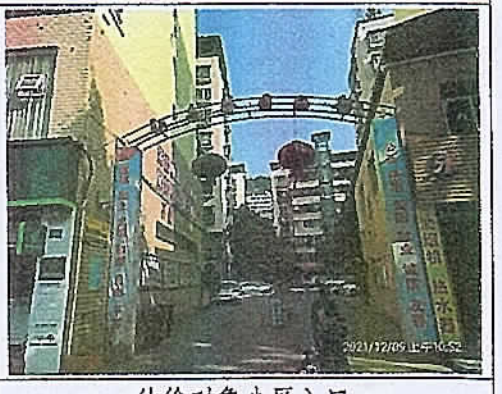
估价对象卧室



估价对象卫生间

估价对象厨房

估价对象小区环境



估价对象小区入口

319 房地证 2013 字第 02257 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，经利用房屋所有权人、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：四川省[illegible]

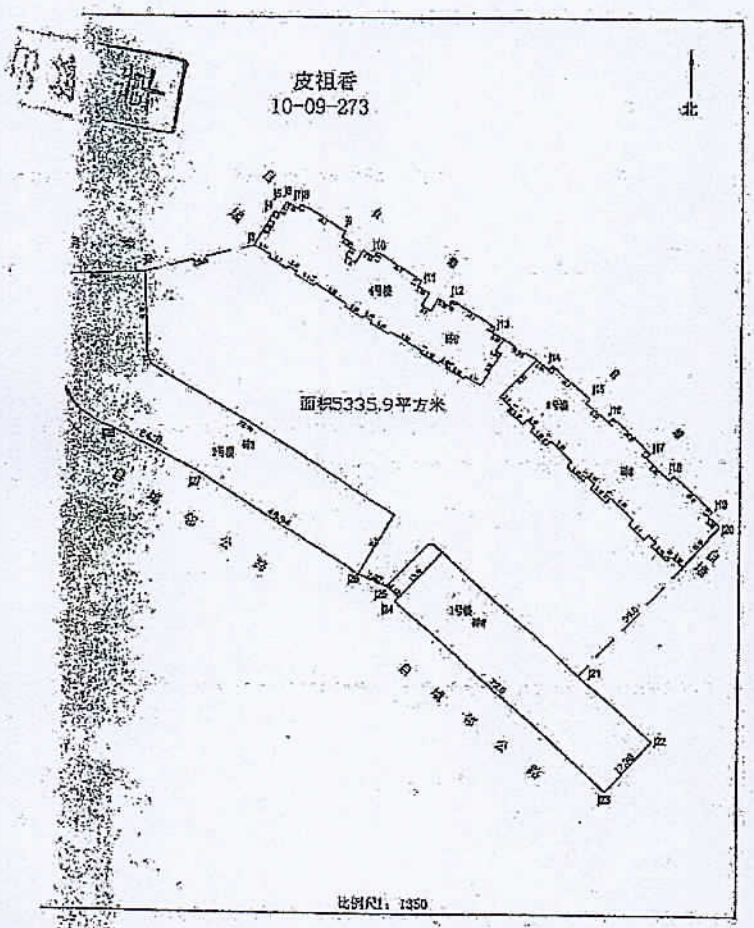
136

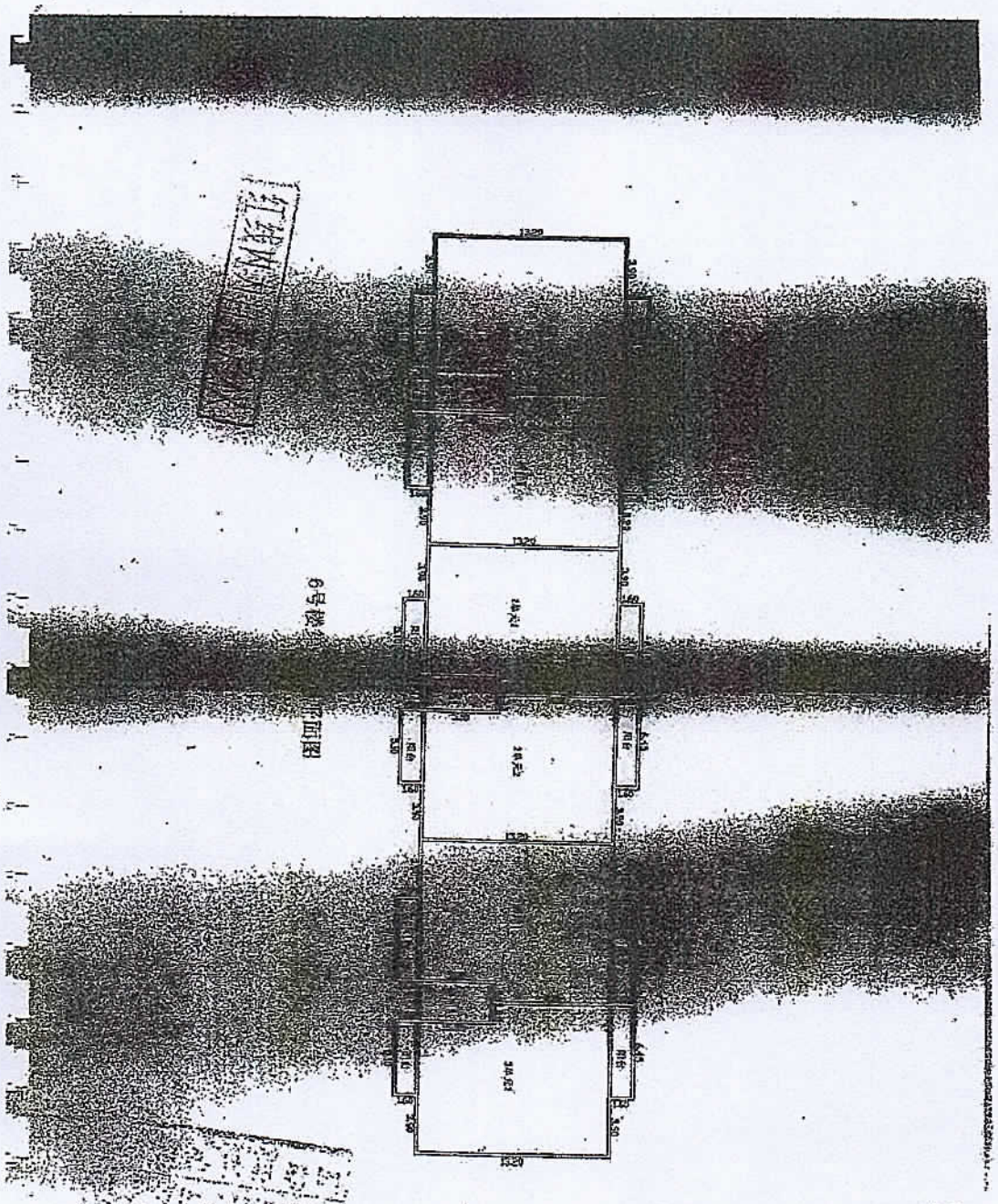
138

0000089

权利人	皮祖香
证件名称及号码	身份证号码：[redacted]
坐落	巫溪县宁河街道滨河北路62号九嶷园一部6号楼1单元101号
房地编号	编号：100900273
土地使用权来源	划拨
土地用途	住宅用地
土地使用权面积	5335.9m²
土地使用权终止日期	
房屋所有权共用部位及设施	分摊3

2013年12月6日


皮祖香
10-09-273
北
面积5335.9平方米
比例尺：1:350


6号楼
平面图

319 房地证 2013 字第 02560 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

本件与原件核对无误

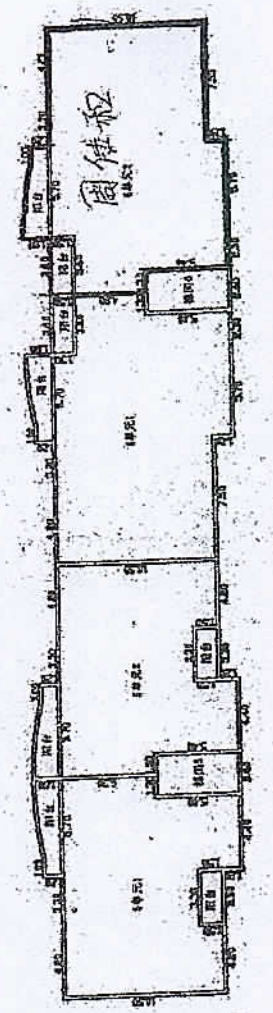
权利人	周仕和		
证件名称及号码	身份证号码：[redacted]		
坐落	巫溪县宁河街道滨河南路202号 巫中小区1号楼6单元702号		
房地籍号	319101000821		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	—	楼层	第6层
共有使用权面积	11233.6m²	房屋建筑面积	195.77
土地使用权终止日期	2054年5月31日	套内建筑面积	182.20
房屋共有或共用部位及设施	外墙等		

填证单位：巫溪县国土房管局

登记日期：2013年12月28日

填证单位：巫溪县国土房管局

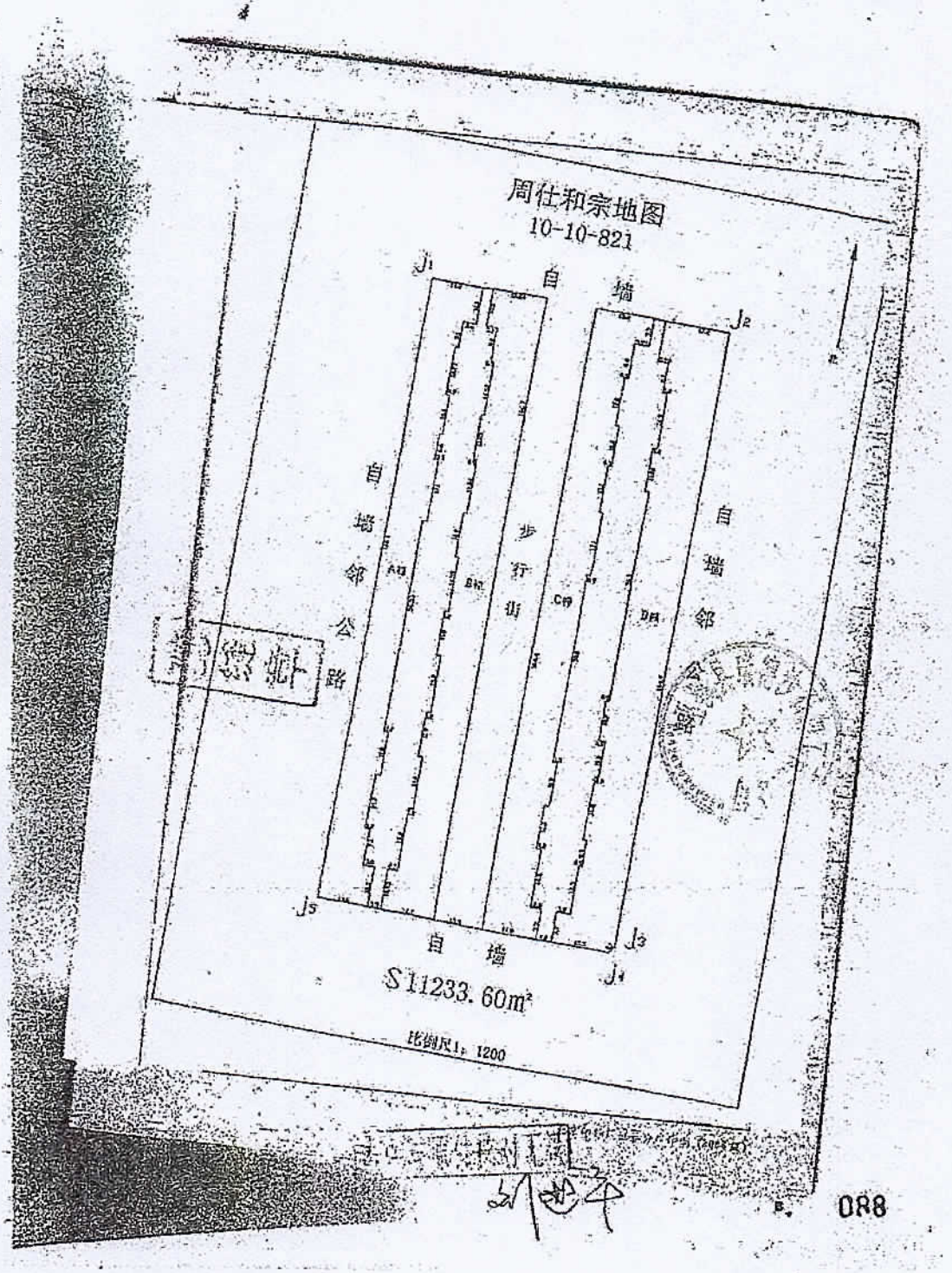
登记日期：2013年12月31日



1号楼5-6单元第2-7层平面图

本件与原件校对无误

红旗市房地产局


周仕和宗地图
10-10-821
J1
自
墙
J2
自
墙
邻
公
路
步
行
街
自
墙
邻
公
路
J5
自
墙
J3
J4
S11233.60m²
比例尺1：1200

户室详细情况

2257

户室详细情况

查看产权树

项目名称	无城镇[illegible]河北路（弘昌新园2楼）无	房屋号	WX10000602450060010100100010001 现状
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	[illegible]县[illegible]街道[illegible]河北路弘昌新园二期6号楼1单元1-1号
建筑结构	混合结构	户型	
建筑面积(㎡)	149.41	套内面积(㎡)	138.98
分摊面积(㎡)	10.43	分摊系数	0
原用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋[illegible],房屋产证,房屋抵押,抵押[illegible]
楼栋性质	综合楼	栋号	第6幢
原房屋号		单元号	1
名义层	1	物理层	1
备注	0	附属部位	
不动产单元号	5002381000150B00117F00010001		

[illegible]

在办业务：
无

[illegible]信息：
无

[illegible]信息：
无

登记情况：

序号	业务编号	上手业务	[illegible]	登记类型	业务类别	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记内容	登记日期	状态	[illegible]	[illegible]
1	20170207037002Z			[illegible]	[illegible]	319房产[illegible]2013字第02560号		[illegible]	[illegible]	[illegible]1单元101号，[illegible]2029[illegible]	2017/2/7 15:20:05	[illegible]	[illegible]	[illegible]

户室详细情况

2	201701200370017	201602250370028	抵押权登记	土地抵押权登记（地房）	319房地证2013字第02257号、02560号	重庆市璧山区兴农融资担保有限公司	周仕和、龙凯春	璧山县广场街道广场路居中小区A幢6单元7-2号	2017/1/20 14:38:04	历史	注销	
3	201602250370028		抵押权登记	土地抵押权（地房）	319房地证2013字第02257号、02560号	重庆市璧山区兴农融资担保有限公司	周仕和、龙凯春	璧山县广场街道广场南路202号居中小区1号楼6单元702号、璧山县广场街道广场北路62号宏昌楼园二部6号楼1单元101号	2016/2/26 11:05:00	历史	注销	
4	201602230370032	201404110370006	抵押权登记	土地抵押权登记（地房）	319房地证2013字第02257号	重庆市璧山区兴农融资担保有限公司	龙凯春	璧山县广场街道广场北路宏昌楼园二部6号楼1单元1-1号	2016/2/24 9:46:00	历史	注销	
5	201404110370006		抵押权登记	土地抵押权登记（地房）	319房地证2013字第02257号	重庆市璧山区兴农融资担保有限公司	龙凯春	璧山县广场街道广场北路宏昌楼园二部6号楼1单元1-1号	2014/4/11 15:29:00	历史	注销	

户室详细情况

							限责任公司						
6	319201403281000009	201402191000252		转移登记	商品房买卖	319房地区-2013-字第00257号	319房地区-2013-字第00280号	龙机委	重庆市高新区水资源开发有限公司	巴县李家沱同心路北侧弘美苑园二期6号楼1单元1-1号	2013/12/9 0:00:00	现房	在建
7	201402191000252			初始登记	建设用地使用权初始登记	319房地区-2013-字第00280号			重庆市巴县水资源开发有限公司	巴县李家沱同心路北侧弘美苑园二期1、2、3、4、6号楼	2013/11/3 0:00:00	现房	在建

2560.

户室详细情况

查看户型图

项目名称	赵家坝区中小区	房屋号	WX1000080023002001D100500070002 [illegible]
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	高区县专用住宅楼赵家坝区中小区A栋6单元7-2号
建筑结构	混合结构	户型	五室以上
建筑面积(㎡)	195.77	套内面积(㎡)	182.20
分摊面积(㎡)	13.57	分摊系数	0
房用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋产证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	成套楼	栋号	A栋
楼房层号		单元号	6
名义层	7	楼层层	7
装修	0	房屋面位	
不动产单元号	500238100018GB00117F00010110		

[illegible]

在办业务：
无。

认购信息：
无。

预售信息：
无。

登记情况：

序号	业务编号	主业务	网签号	登记类型	业务种类	证书号	权产证证	权利人	义务人	登记原因	登记时间	状态	登记信息	附记
1	XZ2005120370051			在建工程抵押登记		【未交之号】(2020)渝0238执402号之证		【未交之号】[illegible]		WX高区县专用住宅楼赵家坝区中小区A栋6单元7-2号	2020/5/13 9:20:30			

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

2	201909170370025			其他登记	查封登记（他房）	[未文文号]（2019）渝0238执638号之一		重庆市璧山区人民法院		璧山区合川街道滨河南路璧中小区A栋6单元7-2号	2019/9/17 15:40:35	现房	查封	
3	201909170370030			其他登记	查封登记（他房）	[未文文号]（2019）渝0238执831号之一		[未文单位]重庆市璧山区人民法院		璧山区合川街道滨河南路璧中小区A栋6单元7-2号	2019/9/17 15:39:45	现房	查封	
4	201801260370025			其他登记	查封登记（他房）	[未文文号]（2017）渝0238执955号		[未文单位]璧山区人民法院		璧山区合川街道滨河南路璧中小区A栋6单元7-2号	2018/1/29 11:01:45	现房	查封	
5	201702070370022			抵押权登记	土地抵押权（他房）	319房产证2013字第02560号		璧山区国有资产投资经营有限公司	抵押，转让和	璧山区合川街道滨河北路公园滨河二栋6号11单元101号；璧山县合川街道滨河南路202号第7小区1号栋6单元702号	2017/2/7 15:30:06	现房	抵押	
6	201701200370017	201602250370026		抵押权登记	土地抵押权（他房）	319房产证2013字第02257号，02560号		璧山区国有资产投资经营有限公司	抵押，转让和	璧山区合川街道滨河南路璧中小区A栋6单元7-2号	2017/1/20 14:28:04	现房	抵押	

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

7	201602250370028			抵押权登记	土地使用权抵押权（地房）	319房地证2013字第02257号、02560号		重庆市巫溪县外贸融资担保有限公司	商住和、成仙谷	巫溪县宁河街道城南南路202号巫中小区1号楼6单元702号、巫溪县宁河街道城南北路62号公寓楼园二期6号楼1单元1014号	2016/2/26 11:05:00	历史	正常
8	201602220370001	201405190370011		抵押权登记	土地使用权抵押权登记（地房）	319房地证2013字第02560号		中国农业银行股份有限公司重庆巫溪县支行	商住和	巫溪县宁河街道城南南路巫中小区A幢6单元7-2号	2016/2/22 11:25:00	历史	正常
9	201405190370011			抵押权登记	土地使用权抵押权（地房）	319房地证2013字第02560号		中国农业银行股份有限公司重庆巫溪县支行	商住和	巫溪县宁河街道城南南路巫中小区A幢6单元7-2号	2014/5/19 11:27:00	历史	正常
10	201405191000057	201312091000125		抵押权登记	土地使用权抵押权（地房）	319房地证2013字第02560号	319房地证2013字第031122	巫溪县农业银行股份有限公司	商住和	巫溪县宁河街道城南南路巫中小区A幢6单元7-2号	2013/12/21 0:00:00	历史	正常

重庆同诚房地产土地房产评估有限公司

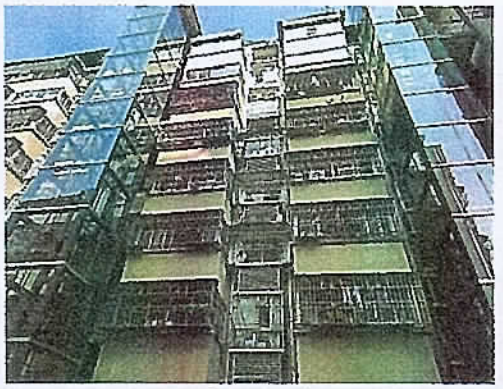
11	201312091000125		autokeyname=""	首次登记	城镇房屋所有权登记	319房证2012字第01112号		成都百瑞水泥制品有限公司		巫溪县宁河街道滨河南路居中小区A幢1单元7-1号	2012/9/18 0:00:00	易生	正常	已登记

重庆同诚房地产土地价产评估有限公司

可比实例位置图

城西路
康宁小区
估价对象 2 可比实例 A、B、C
太平路
滨河北路
滨河南路
华逸假日酒店
先锋路
估价对象 1 可比实例 A、B、C
重庆市垫江县
中学校

估价对象1可比实例外观照片



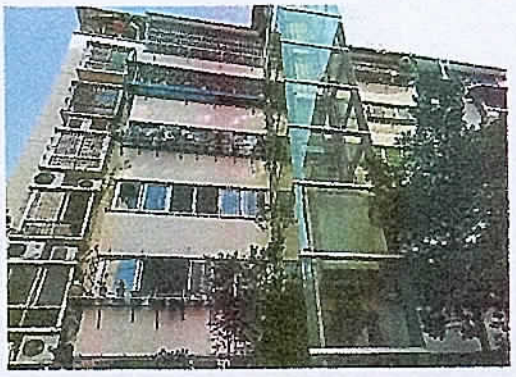
可比实例A外观

可比实例B外观

可比实例C外观

估价对象 2 可比实例外观照片

可比实例 A、B 外观



可比实例 C 外观

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价，我公司接受专业帮助情况如下:

1、本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，我公司亦未寻求相关估价专家或单位提供的专业帮助;

2、估价人员对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等情况的了解仅限于外观查勘及相关资料的查阅，未寻求相关专业机构的专业帮助，如上述内容有疑问，建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家进行鉴定或检测、测量、审计。

3、本次估价除参与本次估价的注册房地产估价师外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。