



请扫描上方二维码在线校验

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称 重庆市北碚区温泉路169号1幢8-2(缙云元府)成套住宅用途的房地产司法估价

估价委托人 重庆市北碚区人民法院

房地产估价机构 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师 张昉(注册号: 5020020106)
石晓玲(注册号: 5020050011)

估价报告出具日期 二〇二二年九月二十三日

估价报告编号 重庆展华[2022]估字第0385号

致估价委托人函

重庆市北碚区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托，[委托案卷号：（2022）渝 0109 执 3109 号]，重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2022 年 9 月 21 日派员对程益所有的，坐落于北碚区温泉路 169 号 1 幢 8-2（缙云元府）成套住宅用途的房地产进行了现场实地查勘，估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

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：属程益所有的，坐落于北碚区温泉路 169 号 1 幢 8-2（缙云元府）成套住宅用途的房地产，建筑面积 55.92 平方米，套内面积 48.72 平方米，共有宗地面积 12603 平方米，包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权，室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等财产或权益。

其估价范围具体如下：

权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积 (m ²)
渝（2020）北碚区不动产权第 000878540 号	程益	北碚区温泉路 169 号 1 幢 8-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层第 6 层，物理层第 8 层	55.92	城镇住宅用地	出让	2063 年 02 月 28 日	12603
合计						55.92	/	/	/	/

三、价值时点：委托人提供的《重庆市北碚区人民法院委托书》（2022）渝 0109 执 3109 号未记载价值时点，我公司估价人员于 2022 年 9 月 21 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘日，即 2022 年 9 月 21 日。

四、价值类型：本次估价的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：比较法。

六、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，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年9月21日的市场价值为：

建筑面积：55.92平方米；

建筑面积单价：8080元/平方米；

总价：¥45.18万元；

大写：人民币肆拾伍万壹仟捌佰元整。

特别提示：

◆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。

◆根据委托人提供的《户室详细情况》记载，截止价值时点，估价对象有抵押且被人民法院查封，委托人未明确估价对象是否存在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），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即2022年9月23日至2023年9月22日有效。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年九月二十三日

张昉

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、我们根据委托人提供的《户室详细情况》、《重庆市商品房买卖合同》等复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、委托人未明确估价对象是否存在租赁、占有使用及用益物权等情况，且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在租赁、占有使用及用益物权，本次评估假定估价对象不存在租赁、占有使用及用益物权等情况为前提。

7、委托人未明确估价对象是否存在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），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响，故本次估价是假定估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置中扣除为前提。

（二）未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

（三）背离事实假设

截止价值时点，估价对象有抵押且被人民法院查封，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价未设立不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价未设立依据不足假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、本报告使用的限制条件

1、根据委托人提供的《户室详细情况》记载，截止价值时点，估价对象有抵押且被人民法院查封，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依

据,故未考虑被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、委托人未明确估价对象是否存在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),且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况,本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提,但提请报告使用者关注,上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

3、估价对象的权利人、坐落、建筑面积、套内面积、房屋用途、房屋结构、所在楼层等信息以委托人提供的《户室详细情况》复印件为依据;土地用途、土地使用权类型、土地使用权终止日期、共有宗地面积等信息以委托人提供的《重庆市商品房买卖合同》复印件为依据。

4、估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值,不含室内动产及相应债权债务等财产或权益价值。

5、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。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供,委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料,并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责因所提供情况和资料有误造成估价结论错误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本报告必须完整使用方可有效,对仅使用报告中部分内容所导致的损失,机构和人员不承担相应的责任。

8、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年,即2022年9月23日至2023年9月22日有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期限内,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。

9、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。

10、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。

三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

3、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、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

4、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》作为本公司存档资料，估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：重庆市北碚区人民法院
2. 承办法官：陶艾
3. 联系电话：023-68316791

二、房地产估价机构

1. 名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
2. 地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2
3. 法定代表人：张昉
4. 估价资质等级：房地产二级
5. 估价资格证书：渝房评备字（2020）2-006号
6. 营业执照：统一社会信用代码91500103673393873U

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）估价对象基本情况

1、估价对象范围

本次估价对象属程益所有的，坐落于北碚区温泉路169号1幢8-2（缙云元府）成套住宅用途的房地产，建筑面积55.92平方米，套内面积48.72平方米，共有宗地面积12603平方米。

包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等财产或权益。

其估价范围具体如下：

权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积 (m ²)
渝(2020)北碚区不动产权第000878540号	程益	北碚区温泉路169号1幢8-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层第6层, 物理层第8层	55.92	城镇住宅用地	出让	2063年02月28日	12603
合计						55.92	/	/	/	/

(二) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	北碚区温泉路169号1幢8-2
	方位	位于澄八附线以南
	与重要场所(设施)距离	估价对象距重庆北碚悦榕庄酒店约1.9公里, 距澄江镇人民政府约4公里, 位置状况一般。
	临路状况	估价对象所在小区临澄八附线。
交通状况	楼层及朝向	估价对象所在建筑物共8层(地下2层, 地上6层), 估价对象位于名义层第6层, 物理层第8层; 朝向为朝东北(朝道路)。
	道路状况	估价对象所在小区临次于道一澄八附线(双向二车道)
	出入可利用交通工具	估价对象距官斗石公交车站约580米, 有510路, 511路公交车途经该区域, 交通状况一般。
	交通管制状况	周边有限速等交通管制。
环境状况	停车方便程度	估价对象所在小区设有地下停车场, 停车较便捷。
	自然环境	估价对象所在区域属城镇混合住宅区, 绿化率较好, 无明显污染源, 卫生状况较好, 自然环境较好。
	人文环境	估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅及配套的商业为主, 周边主要有悦榕私邸小区及部分居民自建用房, 住宅集聚度一般; 区域内人流量较少, 商业繁华程度较差; 区域内治安状况较好, 人文环境较好。
外部配套设施状况	景观	无特殊景观
	外部基础设施	区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、天然气、通信网络、有线电视等基础设施完备, 保证度较高。
	外部公共服务设施	估价对象周边5公里范围内有中国工商银行(澄江分理处)、中国邮政储蓄银行、澄江镇小学校、重庆第二十三中学校、北碚缙云小学、重庆四联康复医院、美谊佳超市、风梧超市等生活设施, 其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全, 外部配套设施一般。

(三) 估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

坐落	北碚区温泉路169号1幢8-2
权利人	程益
土地用途	城镇住宅用地
土地面积	共有宗地面积12603平方米
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2063年02月28日
土地四至	东至其他国有用地、南至其他国有用地、西至其他国有用地、北至澄八附线

土地形状	较规则多边形
地形地势	有一定坡度
土地开发程度	红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、道路及场地平整）
基础设施完善程度	红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、道路），保证度较高
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力。

2. 估价对象建筑物状况

坐落	北碚区温泉路169号1幢8-2
所在小区名	缙云华府
证载用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
面积	建筑面积55.92平方米，套内面积48.72平方米
楼层	估价对象所在建筑物共8层（地下2层，地上6层），估价对象位于名义层第6层，物理层第8层。
空间布局	平层结构（户型为二室一厅一厨一卫）
层高	层高尚约3米
采光通风	采光通风条件较好
建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年代	2016年
综合成新率	约90%
外观情况	现代建筑风格，外墙刷墙面漆。
电梯情况/梯户比	有2部电梯可以从估价对象所在小区外道路（澄八附线）到达小区内，估价对象所在建筑物无电梯，有一步梯上下通行，每层2户
物业管理	由重庆市佳邦物业管理有限责任公司进行物业管理，物业费3.5元/平方米·月
装饰装修	估价对象为清水房，客厅、卧室、厨房、卫生间等地面为水泥地，内墙面及顶棚抹灰，入户门为防盗门，阳台门为玻璃门，铝合金窗。
设施设备	估价对象所在建筑物水、电、燃气、通讯、宽带等设施齐全
维护及保养状况	维护较好，保养状况较好
工程质量	估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准

（四）估价对象权益状况

1. 房地产权属状况

根据委托人提供的《户室详细情况》、《重庆市商品房买卖合同》等复印件记载：

权利人为程益，房屋用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2063年02月28日，截止价值时点，土地使用权剩余年限约40.44年。

2、抵押情况

根据委托人提供的《户室详细情况》记载，截止价值时点，价对象已设立抵押。

3、共有情况

根据委托人提供的《户室详细情况》记载，估价对象为单独所有。

4、租赁及使用情况

空置。

5、其他特殊情况

根据委托人提供的《户室详细情况》记载，截止价值时点，估价对象已被查封。

五、价值时点

委托人提供的《重庆市北碚区人民法院委托书》(2022)渝0109执3109号未记载价值时点，我公司估价人员于2022年9月21日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘日，即2022年9月21日。

估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

本次估价结果界定于完全公开市场假设前提下的市场价值(以人民币计价)。

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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

该原则要求房地产估价应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。

2、合法原则

该原则要求房地产估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值,包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则

该原则要求房地产估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、替代原则

该原则要求房地产估价结果应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。

5、最高最佳利用原则

该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、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、档次等状况下的价值。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》；
- 8、《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、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；
- 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》；
- 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》；

12、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）；

（二）技术规范依据

- 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/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、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》；
- 4、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》；
- 5、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、《重庆市北碚区人民法院委托书》（2022）渝 0109 执 3109 号；
- 2、《户室详细情况》复印件；
- 3、《重庆市商品房买卖合同》复印件。

（四）估价机构掌握的资料

- 1、重庆市近几年统计年鉴；
- 2、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

（五）估价人员实地调查资料

- 1、估价对象现场实地查勘记录；
- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；
- 4、估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

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，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。

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，将重置成本或重建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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃，可比实例较多时宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法进行测算，其主要理由为：

估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的估价要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目估价）。

综上所述，根据估价对象的特点和估价目的，遵循房地产价格估价的原则，确定

本次估价采取比较法进行测算估价对象的价格。

(二) 估价方法计算公式

估价对象比较价值 = 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

(三) 不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

1、估价对象位于北碚区温泉路169号1幢8-2，室内未装修；所在小区入住率较低；所在区域周边主要为居民自建住房；在价值时点的近期难以收集到与估价对象类似的房地产收益案例，故不宜采用收益法进行估价。

2、估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

3、具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为已建好并正常使用的房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

十、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，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年9月21日的市场价值为：

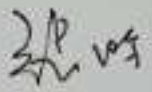
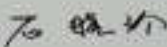
建筑面积：55.92平方米；

建筑面积单价：8080元/平方米；

总价：¥45.18万元；

大写：人民币肆拾伍万壹仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张昉	5020020106		2022年9月23日
石晓玲	5020050011		2022年9月23日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月二十一日

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十一日至二〇二二年九月二十三日

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年九月二十三日



项目名称	耀江名邸	项目编号	88330502001759020210101000000032 崇明
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	上海市崇明区堡沙镇堡沙村11组01-2
建筑面积	56.92	户型	二室一厅
分摊面积(m²)	7.20	套内面积(m²)	49.72
层用途	成套住宅	分摊系数	0.1479
幢楼位置	花园洋房	房屋状态	现房, 房屋有可, 内装, 精装修, 交房产权证, 房屋交付, 房屋交付, 房屋交付
幢房屋号		幢号	1幢
层文层	6	单元号	1
备注		房屋层	8
不动产单元号	50010910070156800008F00020024	房屋用途	

房屋坐落位置 崇昌镇堡沙镇堡沙村11组01-2
在办业务, 无。

认购信息, 无。

网签信息, 无。

序号	业务编号	业务名称	登记类型	房屋地址	业务类型	权证	权证日期	权证	房屋用途
1	201605030000590	201605030000590	其他登记	房屋地址	商品房	商品房	2016-05-03 12:41:58	商品房	商品房

序号	业务编号	上市业务	权证号	业务名称	权证日期	权利人	权利人	权利人	权利人	权证日期	权证	房屋用途
1	202107231060413		[宋文文] (2021) 沪房地字第 00378540号	商品房预售合同备案	2021-07-23 9:00:12	【宋文文】(宋文文) 宋文文	宋文文	宋文文	宋文文	2021-07-23 9:00:12	商品房	商品房
2	202006301080343	201606311080010	沪房地字第 00378540号	商品房预售合同备案	2020-06-30 12:16:28	中国联合地产集团有限公司 宋文文	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	2020-06-30 12:16:28	商品房	商品房
3	202009011080270		沪房地字第 002878540号	商品房预售合同备案	2020-09-01 11:58:21	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	2020-09-01 11:58:21	商品房	商品房
4	202009011080269		沪房地字第 002878540号	商品房预售合同备案	2020-09-01 11:58:21	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	中国联合地产集团有限公司	2020-09-01 11:58:21	商品房	商品房
5	201807131080515002	201711171080121002	沪房地字第 005746479号	商品房预售合同备案	2018-07-13 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2018-07-13 14:08:59	商品房	商品房
6	201711171080121002	201710251080214	沪房地字第 001157677号	商品房预售合同备案	2017-11-17 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2017-11-17 14:08:59	商品房	商品房
7	201710251080214		沪房地字第 001157677号	商品房预售合同备案	2017-10-25 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2017-10-25 14:08:59	商品房	商品房
8	201606311080012		沪房地字第 001157677号	商品房预售合同备案	2016-06-31 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2016-06-31 14:08:59	商品房	商品房
9	201606311080011		沪房地字第 001157677号	商品房预售合同备案	2016-06-31 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2016-06-31 14:08:59	商品房	商品房
10	201606311080010		沪房地字第 001157677号	商品房预售合同备案	2016-06-31 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2016-06-31 14:08:59	商品房	商品房
11	201504101080227		沪房地字第 (2015) 房管字第 (121) 号	商品房预售合同备案	2015-04-10 14:08:59	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	上海耀江置业有限公司	2015-04-10 14:08:59	商品房	商品房

合同编号: CQ-107-00179531

重庆市商品房买卖合同

(合同编号: 1-6-2)



合同双方当事人:

甲方(卖方): 重庆发展置业有限公司

注册地址: x 邮编: x

营业执照号码: 500112056166593 资质证书号码: 1006556

法定代表人: 朱鸣罡 联系电话: x

委托代理人: x 联系电话: x

委托代理机构: x

注册地址: x 邮编: x

法定代表人: x 联系电话: x

乙方(买方): 程磊 国籍: x

证件类型: 身份证 号码: 500384198710201113

乙方身份: 本市远郊城镇居民

地址: x

邮编: x 联系电话: 13926541524

代理人: x 国籍: x

证件类型: x 号码: x

地址: x

邮编: x 联系电话: x

乙方为两人以上的, 其共有方式为 x, 共有方式为按份共有的, 约定的份额具体为:;

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 本商品房的项目名称及土地状况

本商品房项目: 暂定名 为: 缙云元府

合同编号: CQ-107-00179531⁰⁶
本商品房项目占用范围内的土地使用权为: 出让 方式取得, 并依法进行了建设用地使用权登记, 取得《房地产权证》, 证书号为: 107D201300238。

该地块土地面积为: 12603 平方米, 用途为: 城镇住宅用地, 住宅用地土地使用年限至: 2063年02月28日止, 非住宅用地使用年限至: 2053年02月28日止。

第二条 本商品房销售依据

甲方销售的商品房为下列第 (2) 项:

1. 现房, 《房地产权证》号: x
2. 预售商品房, 《商品房预售许可证》号: 渝国土房管(2015)预字第(121)号, 预售商品房批准机关: x

第三条 乙方所购商品房的基本情况

(一) 本商品房座落为: 重庆市北碚区温泉路169号1幢6-2

(二) 本商品房所在幢的楼层共计: 6 层 (是指本幢楼按规定应该计算层数的所有层数)。本商品房所在楼层物理层为第 9 层 (指从本商品房所在幢最底层开始计算的楼层), 本商品房所在楼层名义层为第 6 层 (指标识楼层, 一般为规划部门或公安机关确定的楼层):

(三) 本商品房结构为: 钢筋混凝土结构

(四) 本商品房建筑面积: 64.87 平方米, 其中, 套内建筑面积: 56.59 平方米, 共用部位与共用房屋分摊建筑面积: 8.28 平方米。

(五) 本商品房户型为: 二室二厅

(六) 本商品房用途为住宅, 属于成套住宅

本商品房用途为非住宅, 属于 x

(七) 关于本商品房层高、净高的约定:

1. x

2. x

3. x

(本合同所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离, 净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊底面之间的垂直距离)。

本商品房户型图见本合同附件一。

本商品房共用部位及设施见附件二。

第四条 购房价款



合同编号: CQ-107-00179657

(一) 本商品房为清水房, 总成交金额为 437872.50 元整 (大写: 肆拾叁万柒仟捌佰柒拾贰元伍角整), 建筑面积单价为 6750 元/平方米, 套内建筑面积单价为 7737.63 元/平方米。

(二) 本商品房为装修房, 总成交金额为 x 元整 (大写: x), 建筑面积单价为 x 元/平方米, 套内建筑面积单价为 x 元/平方米。

第五条 付款方式及期限。

(一) 本项目商品房预售资金监管银行为 中德住房储蓄银行有限责任公司重庆分行。

(二) 乙方按下列第 3 种方式按期付款:

1. 一次性付款:

本商品房总成交金额 x 元整 (大写:)。

(1) x

(2) x

2. 分期付款

本商品房总成交金额 x 元整 (大写:)。

(1) 第一期: x

(2) 第二期: x

(3) 第三期: x

(4) x

3. 按揭付款:

本商品房总成交金额 437872.50 元整 (大写: 肆拾叁万柒仟捌佰柒拾贰元伍角整)。

(1) 乙方于2016年6月4日前付清首付款87872.50元, 剩余房款350000元由按揭银行支付。

(2) x

(3) x

(三) 办理按揭贷款违约责任的约定

1、因甲方的原因, 导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 乙方愿意继续履行合同的, 双方对具体付款方式、期限另行协商, 并签订补充协议; 乙方也可单方解除本合同, 甲方应于乙方解除合同书面通知到达之日起30日内, 将收受的房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 退还给乙方, 并按照乙方已付房价款 x % 赔偿乙方。

2、因乙方原因, 导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 乙方应



北碚区温泉路 169 号 1 幢 8-2 (缙云元府)

估价对象现状照片



估价对象所在小区名



估价对象外观



估价对象门牌号



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



估价对象小区环境

北碚区温泉路 169 号 1 幢 8-2 (缙云元府)

估价对象位置示意图



估价单位：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

查勘时间：二〇二二年九月二十一日

