

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第149号

估价项目名称：重庆市渝北区人民法院确定财产处置参考价涉
及位于重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元
6-3的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡阳 注册号：5020180064
张宇 注册号：5020220007

估价报告出具日期：二〇二二年八月八日

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，我对位于重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-3的住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，现将报告要点集中提示如下：

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：根据《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件及不动产登记查询资料复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象位于重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-3，物业名称为隆鑫鸿府·花庭，权利人为黄睿、杨红程，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为101.58平方米，套内建筑面积不详，室内已装修；土地用途为城镇住宅用地，共有土地使用权面积1339.7平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2052年6月18日。

本估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年七月十九日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合

分析，确定个
元(大写金
表)。

产权证
渝(2020)渝
权第0002

七、

1.

置可实

2

元位

元、

收

能

费

分析，确定估价对象在价值时点2022年7月19日的市场价值为¥147.39万元（大写金额：人民币壹佰肆拾柒万叁仟玖佰元整），详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
若(2020)渝北区不动产权第000280598号	黄春、杨红程	重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-7	成套住宅	54.29	2718	147.39

七、特别提示

1. 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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。

3. 经估价人员调查了解，估价对象截止价值时点欠缴物管费¥4906.23元，除此欠费情况外，估价人员未能查询到估价对象是否存在其他欠缴税收、水费、电费、气费等费用及其滞纳金，估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑欠缴的物管费及是否存在欠缴税收、水费、电费、气费等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

4. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

5. 根据估价对象不动产登记查询资料记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押，且已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

6. 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。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文，并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！



重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇二二年八月八日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价人员对估价委托人提供的《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件及不动产登记查询资料复印件进行了审慎检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下,本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2. 估价人员对估价对象的房屋安全性、周围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,假设估价对象房屋安全,不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定,未发生重大变化和实质性改变。

4. 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,即能满足以下条件:

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方;

(2) 交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;

(3) 交易双方了解交易对象,知晓市场行情;

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

5. 估价对象产权明晰、手续齐全,已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费,可以在公开市场上自由转让。

6. 本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电、气、讯、道路、消防等）的使用权益为前提。

7. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其在查勘日的外观和使用状况，估价人员无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8. 估价人员未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与产权证登记的房屋建筑面积大体相当。

9. 经估价人员调查了解，估价对象截止价值时点欠缴物管费¥4906.23元，除此欠费情况外，估价人员未能查询到估价对象是否存在其他欠缴税收、水费、电费、气费等费用及其滞纳金，估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑欠缴的物管费及是否存在欠缴税收、水费、电费、气费等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

10. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

11. 估价人员经调查未发现、掌握估价对象存在租赁权及占有使用情况，估价委托人未明确估价对象存在租赁权及占有使用情况；本次估价假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

估价对象《重庆市房屋买卖合同（简版）》复印件及不动产登记查询资料复印件未记载其建成年代，经估价人员实地调查和现场询问，估价对象约建成于2019年，本次估价假设估价对象建成年代为2019年。

(三) 背离事实假设

根据估价对象不动产登记查询资料记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押，且已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故本次无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件及不动产登记查询资料复印件未记载其建筑结构，估价委托人未提供估价对象宗地图资料；经估价人员实地查勘，估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构。本次估价对象建筑结构以实际查勘为准，宗地形状、四至等土地基本状况以建筑物所占宗地状况为准。

二、报告使用限制条件

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。
2. 估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。
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. 本估价结论未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

5. 本估价结论是在满足全部估价假设与限制条件下的市场价值，若假设和限制条件中影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整或重新估价。

6. 本估价报告使用期限为壹年(2022年8月8日至2023年8月7日)，若此期间国家政策、市场状况或物业本身发生较大变化，估价结果需作相应调整或重新估价。

7. 报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告须由法定代表人签章，至少两名注册房地产估价师签字及估价机构盖章后方为有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

8. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及相关当事人，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

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。

三、其他需要特别说明的事项

1. 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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 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。

3. 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，若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。

4. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清，因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

单位地址：重庆市渝北区青竹东路渝兴环湖企业公园内

联系人：刘法官

联系方式：(023) 65439866

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023) 63524171

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) 估价对象财产范围

估价对象为位于重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-3的住宅房地产，房屋建筑面积为101.58平方米，室内已装修；本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

(二) 估价对象基本状况

估价对象位于重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-3，物业名称为隆鑫鸿府·花庭，权利人为黄春、杨红程，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为101.58平方米，套内建筑面积不详，室内已装修；土地用途为城镇住宅用地，共有土地使用权面积1339.7平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2052年6月18日。

(三) 估价对象土地基本状况

根据《重庆市房屋买卖合同（简版）》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地座落	重庆市渝北区宝环路5号11幢
土地面积	共有土地使用权面积1339.7 m ² ，分摊土地使用权面积未记载
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2052年6月18日
宗地四至	宗地四至均临小区内部道路及绿化
形状及地形地势	宗地形状较规则，地形略有坡度，与周边地块基本齐平

土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
土地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）

(四) 估价对象建筑物基本状况

根据《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件及不动产登记查询资料复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

估价对象建筑物基本状况表

产权登记地址	重庆市渝北区宝环路3号11幢1单元6-3
查勘地址	同产权登记地址
物业名称	隆鑫鸿府·花园
建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年代	2019年
建筑物外观	建筑物外墙乳胶漆
建筑物状况	总楼层12层（-1-11层），-1层为车库，1-11层为住宅用房，共3个单元，4户/层，1元。估价对象位于1单元第6层
电梯配置和物业管理	该单元配设1部电梯，配备普通物管
房屋建筑面积(m ²)	101.58
套内建筑面积(m ²)	不详
户型及层高	3室2厅1厨1卫（平层），装修后层高2.4-2.8m
利用现状	空置
通风采光	通风采光条件较好
朝向及景观	朝向北，无特殊景观
设施设备	通上水、下水，电，气，讯，闭路，宽带，中央空调，消防等设施设备
室内装修状况	入户防盗门，厅地面铺地砖，墙面乳胶漆，墙布电视幕墙，顶棚石膏板吊顶，乳胶漆漆，卧室地面铺木地板，墙面乳胶漆，顶棚石膏板吊顶，乳胶漆漆；厨房，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶，乳胶漆。
维护保养状况	维护保养状况一般

(五) 估价对象

1. 估价对象

根据《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件记载，估价对象

产权证号	
房屋坐落	
权利人	
身份证号	
共有性质	
共有份额	
不动产单元号	
土地用途	
权利性质	
共有土地	
土地使用年限	
房屋用途	

押登

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象权属登记状况

根据《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件及不动产登记查询资料复印件记载, 估价对象权属登记状况如下:

估价对象产权登记信息表

产权证号	渝(2020)渝北区不动产权第000280698号
房屋坐落	渝北区宝环路5号11幢1单元6-3
权利人	黄睿、杨红程
身份证号码	500108198501152012; 500384199704254248
共有情况	按份共有
共有份额	黄睿: 50%; 杨红程: 50%
不动产单元号	500112 016030 GB00129 F00010062
土地用途	城镇住宅用地
权利性质	出让
共有土地使用权面积	1339.7 m ²
土地使用权终止日期	2052年6月18日
房屋用途	成套住宅
房屋建筑面积	101.58 m ²

2. 他项权利设立状况

根据不动产登记查询资料复印件记载, 估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押。

3. 出租或占有使用情况

估价对象价值时点利用现状为空置, 未涉及租赁或占有使用情况。

4. 其他特殊情况

根据不动产登记查询资料复印件记载，估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封。

(六) 估价对象区位状况

根据《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件及不动产登记查询资料复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

- 1. 位置条件：**估价对象位于重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-3，地处重庆市渝北区宝圣湖街道金石路社区；位于渝北区圣湖小学校西面，距离果塘湖公园约1000米；估价对象位于小区11幢1单元第6层。
- 2. 交通条件：**估价对象区域内分布有宝环路、渝都大道等道路；估价对象距“宝环路中段”公交站约220米，区域内有659路、688路、803路、650路等公交车经过或停靠；距重庆轨道交通10号线、9号线换乘站“土湾路”站约900米；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在物业有地下停车库，周边街道分布有路边停车位。
- 3. 外部配套设施状况：**估价对象区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有中百超市（金石大道店）、中国农村商业银行（农业园区分理处）、中国农业银行24小时自助银行、重庆北斗医院、渝北区宝圣湖小学校、农业园区实验小学、东原香山小学、宝圣湖幼儿园等公共服务单位和商服网点。
- 4. 环境状况：**估价对象区域分布有重庆保税体验旅游景区、果塘湖公园、两江东湖公园等公园水系，小区绿化率较高，基本没有污染源；估价对象区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。
- 5. 楼幢状况：**估价对象建筑物外墙刷涂料，总楼层12层（-1~11），

-1层为车库，1-11层为住宅用房，共3个单元，4户/层·单元，估价对象位于1单元第6层，朝向北。

五、价值时点

《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》(2022)渝北法委评字第746号)约定评估基准日为现场勘查日，估价人员于2022年7月19日对估价对象进行了实地查勘，故本次估价确定价值时点为2022年7月19日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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

本次估价遵循以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处

分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的，房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、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。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

2. 《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三十二号,2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起施行);

3. 《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三十二号,2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1日起施行);

4. 《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四十六号,第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号,2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,自2021年9月1日起施行);

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第732号,2020年11月29日修订施行);

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,2016年5月1日起施行);

8. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号,2016年5月1日起施行);

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[2013]285号);



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. 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号);

12. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

13. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

14. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);

15. 本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

(二)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1. 《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2022)渝北法委评字第746号);

2. 《重庆市房屋买卖合同(简版)》复印件;

3. 估价对象不动产登记查询资料复印件;

4. 其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

1. 重庆市渝北区房地产租售资料;

2. 估价对象所在区域的区位条件资料;

3. 行政机关和行业协会公布的相关取值参数;

4. 估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

(一)估价

根据《方法有比较产市场发育发育完善价。

比较

比较,相

或价格

一定可

(二)

1

状况

交易

国

和

对

(一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育状况及估价对象具体情况, 估价对象区域住宅房地产交易市场发育完善, 类似房地产近期交易案例充足, 故本次适宜选用比较法进行估价。

比较法: 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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

(二) 估价方法计算公式及操作步骤

1. 计算公式: $\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

2. 具体操作步骤: 搜集交易实例; 选取可比实例; 建立比较基础; 进行交易情况修正; 进行市场状况调整; 进行房地产状况调整; 计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在满足估价假设和限制条件的基础上, 对影响估价对象价值因素进行综合分析, 确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 19 日的市场价值为 ¥147.39 万元 (大写金额: 人民币壹佰肆拾柒万叁仟玖佰元整), 详见《估价结果一览表》。



估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)
渝(2020)渝北区不动产权第000280698号	黄蓉、杨红程	重庆市渝北区宝环路5号11幢1单元6-3	成套住宅	101.58	14510



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡阳	5020180064		2022年8月8日
张宇	5020220007		2022年8月8日

十二、实地查勘期

实地查勘始于2022年7月19日，完成于2022年7月19日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年七月八日至二〇二二年八月八日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年八月八日



附件一
附件二
附件三
附件四
附件五

估价对象实地查勘情况及相关照片



估价对象临路状况



估价对象小区名称



估价对象楼栋外观



估价对象入户门



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



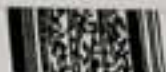
估价对象内部状况



估价对象内部状况

重庆市房屋买卖合同（简版）

单位：平方米、万元



202004161070504

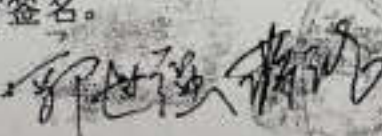

合同当事人	卖方		郭世强, 蒋璐		000 ²
	证件种类	身份证, 身份证	证件号码	500226199009251513, 500108199002276120	
	共有情况	共同共有	共有份额		
	卖方代理人				
	代理人证件种类		代理人证件号码		
	买方		黄睿, 杨红程		
	证件种类	身份证, 身份证	证件号码	500108198501152012, 500384199704254248	
	共有情况	按份共有	共有份额	黄睿:50%;杨红程:50%	
	联系电话	15095872283, 15095872283			
	买方代理人				
代理人证件种类		代理人证件号码			
买卖标的物情况	坐落		渝北区宝环路5号11幢1单元5-3		
	不动产单元号		500112016030GB00129F00010062		
	不动产权证号		渝(2019)渝北区不动产权第000618853号		
	共有土地/房屋面积		1339.7/101.58		
	用途		城镇住宅用地/成套住宅		
	成交价格		94		
	权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权		
	权利性质	出让	终止日期	2052年06月18日	

申明事项

(1) 本合同结构化表与双方签订的不动产买卖合同具有同等法律效力。
 (2) 申请登记事项是申请人真实意思表示。
 (3) 所申请登记的不动产现状与权属证书记载一致。
 (4) 其他需要声明的有关事项:

(1) 当事人依法确认本合同结构化表填写内容与当事人签订的不动产买卖合同约定内容一致, 并对其真实性负责, 如有不实, 当事人愿承担法律责任。
 (2) 当事人的其他权利义务见双方签订的买卖合同。
 (3) 不动产买卖合同原件由双方自行保管, 不再另行提交。

确认无误后请于下方签名。

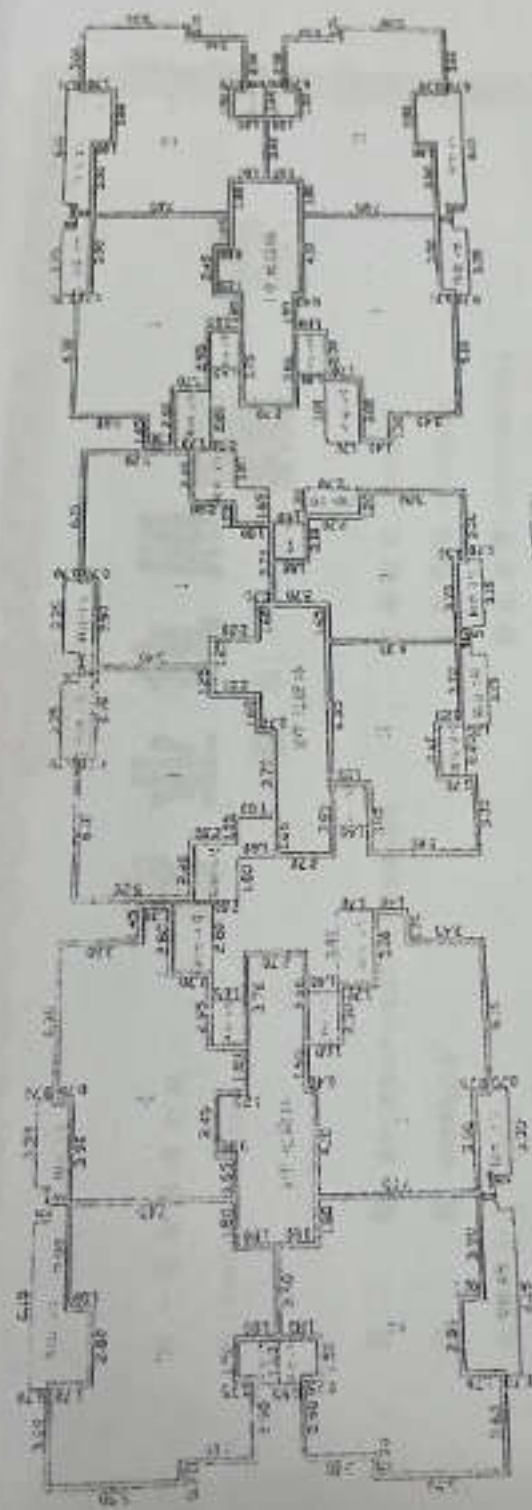
卖方签字(盖章):  买方签字(盖章): 

代理人签字(盖章): _____ 代理人签字(盖章): _____

2020年4月16日

户主姓名 黄益 杨红程	户主证件号 身份证： 500108198501152 012，身份证： 500384199704254 246	座落 渝北区宝环路5号 11幢1单元6-3	建筑面积 101.60	用途 成套住宅	产权证号 渝(2020)渝北区 不动产权证 000260698号	抵押情况 1.2020041612705 05 850000 营业 执照 915000009029172 25T 招商银行股份 有限公司重庆分行 202003/30/	查封情况 1.2022061510703 27 重庆市渝北区 人民法院(2022)渝 01132执1092#号 招商银行股份有限公司 重庆分行 2022-06-15/
----------------	--	-----------------------------	----------------	------------	---	--	--





第11幢第2-15层平面图

借墙

共墙

自墙

m²

比例

长度单位

比例

设计单位：重庆两江新区房屋测绘中心

此图复印于渝北土地房屋权属登记中心201904111070674收件编号：2022/7/1 15:01:58

图