

重庆市渝北区人民法院  
涉执房地产处置司法评估报告

重道资（2022）字第F00075号

（共壹册，第壹册）

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月六日

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重道资（2022）字第 F00075 号

估价项目名称：重庆蓝霸汽车配件有限公司与高莉琳租赁合同纠纷一案所涉及的重庆市江北区红原路169号24-2号房屋的市场价值评估

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：杨雪融（注册号：5020190044）

夏可（注册号：5020100017）

估价报告出具日期：二〇二二年四月六日

## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的“重庆蓝霸汽车配件有限公司与高莉琳租赁合同纠纷一案”所涉及的位于重庆市江北区红原路 169 号 24-2 号房屋（建筑面积 53.56 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）的市场价值进行评估。

### 1. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 2. 估价对象

根据《不动产登记查询结果告知单》，估价对象坐落于重庆市江北区红原路 169 号 24-2，权利人为高莉琳、陈利德，建筑面积为 53.56 平方米，套内面积为 40.88 平方米。登记用途为办公，土地权利性质为出让，土地使用权期限为 2050-3-30 止。

### 3. 价值时点

本次价值时点为 2022 年 4 月 1 日（实地查勘完成日）。

### 4. 价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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額。

### 5. 估价方法

收益法。

### 6. 估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于 2022 年 4 月 1 日市场价值为：

建筑面积：53.56 平方米

评估单价：13700元/平方米

评估总价：73.38万元（大写：人民币柒拾叁万叁仟捌佰元整）；

7、特别提示

(1) 由于人民法院未书面明确估价对象交易税费承担方式，本次估价按照法律法规规定，假设由转让人和买受人各自负担。提请报告使用者注意。

(2) 本次估价范围为位于重庆市江北区红原路169号24-2（建筑面积53.56平方米及其分摊的国有土地共有宗地面积）。包含房屋内已形成附合的装饰装修物，不包含房屋内动产、不包含相应的债权债务等其他财产或者权益。

(3) 报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月六日



## 估价假设和限制条件

### (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. 估价委托人未提供估价对象的《房地产权证》复印件, 本次评估所需资料由渝北法院出具调查令给我司工作人员在江北不动产登记中心调取, 我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查, 但未能对原件核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

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. 注册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的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 假设估价对象能正常安全使用。

5. 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。

6. 根据本次评估目的, 本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

7. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估委估房地产的市场价值。没有考虑估价时点后未来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、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化。

8. 由于人民法院未书面明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用, 包括物管费、税收、水、电、气费等及其滞纳金, 本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### (二) 未定事项假设

估价委托人及相关当事人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份, 经注册房地产估价师实地调查和现场询问, 房屋建成年份约为2014年, 仅限本次报告使用。

鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

### (三) 背离事实假设

根据江北区不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果告知单》，估价对象目前已被查封，根据本次估价目的，本次估价未考虑该因素对评估价值的影响。

### (四) 不相一致假设

无。

### (五) 依据不足假设

无。

### (六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其它用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇二二年四月六日至二〇二三年四月五日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

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. 本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

5. 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资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。

### (七) 其他事项说明

1. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

重庆市渝北区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：林富波

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-HW

统一社会信用代码：91500103787485020F

备案等级：一级

有效期限：2021 年 6 月 15 日至 2024 年 6 月 14 日

证书编号：渝房评备字(2021)1-008 号

联系电话：67513977 67127110 67016551

### 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

本次估价范围为位于重庆市江北区红原路 169 号 24-2 (建筑面积 53.56 平方米及其分摊的国有土地共有宗地面积)。包含房屋内已形成附合的装饰装修物,不包含房屋内动产、不包含相应的债权债务等其他财产或者权益。估价对象为合法取得,权属清晰。

#### (二) 估价对象基本状况

估价对象位于重庆市江北区红原路 169 号 24-2,权利人为高莉琳、陈利德,房屋结构为钢混,房屋用途为办公用房,所在楼层为第 24 层,房屋建筑面积为 53.56 平方米,套内



建筑面积为 40.88 平方米。

### (三) 土地基本状况

- 1、宗地位置：重庆市江北区红原路 169 号 24-2 房屋所在的宗地；
- 2、土地用途：其他商服用地（根据查询的《重庆市商品房买卖合同》复印件记载）；
- 3、面积：该地块土地面积为 28847 平方米；
- 4、权利性质及土地批准使用期限：所在宗地权利性质为出让，土地使用权期限为 2050-3-30 止。
- 5、四至：估价对象所在宗地西北临红石路，西南临红兴路，东南临红盛路，东北临红原路。
- 6、开发程度：土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气），红线内“五通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、场地平整）；
- 7、地形地势：估价对象所在区域地势较平坦；
- 8、地基（地质）：未发现不良地质现象，地基有足够承载力；

### (四) 建筑物基本状况

#### 1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象坐落于重庆市江北区红原路 169 号 24-2，所在物业名称为“东原中心”3 号楼，约建成于 2014 年，钢混结构，大楼外墙为玻璃幕墙，所在建筑物共 24 层，有 6 部电梯，有 2 个步行梯间可通达各楼层。

#### 2、估价对象现状

- (1) 面积：房屋建筑面积为 53.56 平方米，套内建筑面积为 40.88 平方米；
- (2) 建筑结构：钢混结构；
- (3) 内部设施设备：包括给供水、排水、供电、通讯、电梯等，设施设备较齐全；
- (4) 用途：办公用房；
- (5) 楼层：第 24 层；
- (6) 平面布局：估价对象为平层，现已隔为两层使用，户型布局合理；

(7) 通风和采光: 较好;

(8) 估价对象装修状况: 入户为防盗门, 室内装修状况: 现隔为两层使用, 室内第一层地面铺设木地板, 墙面部分贴墙布、部分为木板, 顶棚吊顶, 卫生间地面铺设地砖, 墙面贴墙砖, 顶面吊顶; 第二层地面部分铺设地砖、部分铺设木地板, 墙面贴墙布, 顶棚吊顶。水、电入户, 现为自用;

(9) 层高: 净高约 5.1 米;

(10) 物业管理: 有物业管理。

#### (五) 权益状况

##### 1、估价对象权属状况

根据《不动产登记查询结果告知单》, 估价对象坐落于重庆市江北区红原路 169 号 24-2, 权利人为高莉琳、陈利德, 建筑面积为 53.56 平方米, 套内面积为 40.88 平方米。登记用途为办公, 土地权利性质为出让, 土地使用权期限为 2050-3-30 止。

##### 2、他项权利设立状况

无。

##### 3、出租或占有情况

现为自用。

##### 4、其他特殊情况

根据江北区不动产登记中心出具的《不动产登记查询结果告知单》, 估价对象目前已被查封, 根据本次估价目的, 本次估价未考虑该因素对评估价值的影响。

#### (六) 区位状况

估价对象位于重庆市江北区红原路 169 号 24-2, 周边有首创鸿恩中心、东原 D7 商场及各类餐饮、便利店、银行等配套设施; 距离五号线大石坝地铁站约 350 米, 紧邻轨道大石坝公交站, 有 113 路、133 路、181 路、183 路、821 路、114 路、202 路、872 路、640 路等公交车停靠。

## 五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 4 月 1 日(实地查勘完成日)。

## 六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准,本次评估的是估价对象的市场价值,市场价值是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

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

### 1、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。合法权利包括合法产权、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。

### 2、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。

### 3、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,估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 4、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。

#### 5、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。

### 八、估价依据

#### (一) 法律、法规和政策性文件

- 1、《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);
- 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);
- 3、《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议表决通过);
- 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);
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释(2011)21号;
- 6、《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);
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号);
- 8、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》(2012年试行);
- 9、《重庆市高级人民法院关于执行中司法拍卖若干问题的规定(试行)》(2017年试行);
- 10、其他法律规定、政策文件。

#### (二) 技术标准、规程、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/T50899-2013);
- 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) 估价委托人及相关当事人提供的资料

- 1、《重庆市渝北区人民法院委托书》(2022)渝北法委评字第160号;

#### (四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、《不动产登记查询结果告知单》；
- 2、《重庆市商品房买卖合同》复印件；
- 3、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 4、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 5、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- 6、对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

## 九、估价方法

### 1. 估价方法适用性分析

①根据调查，估价对象为办公用房，所在区域类似房地产市场转让交易不活跃，且交易案例不易取得，市场依据不充分，故不宜采用比较法进行评估；

②收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象作为办公用房，在同一供求圈内，类似房地产租赁交易较为活跃且租赁案例易于收集，客观收益易于把握，采用收益法测算结果能准确反映其市场价值；故采用收益法进行评估；

③估价对象属于建成并可投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法进行评估；

④估价对象作为办公用房，现时办公用房房地产价格与成本关联弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

### 2. 估价方法确定

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等其他辅助方法。估价对象房屋用途为办公用房。估价人员根据《房地产估价规范》的规定，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用收益法进行价值测算。

### 3. 估价方法的定义

收益法定义：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

## 十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于2022年4月1日市场价值：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	收益法
测算结果	总价(万元)		73.38
	单价(元/平方米)		13700
评估价值	总价(万元)		73.38 (大写：人民币柒拾叁万叁仟捌佰元整)
	单价(元/平方米)		13700

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨雪融	5020190044	杨雪融	2022年4月6日
夏可	5020100017	夏可	2022年4月6日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年四月一日进行现场查勘。

## 十三、估价作业期

二〇二二年四月一日至二〇二二年四月六日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月六日





24188

# 不动产登记查询结果告知单

申请人：重庆市渝北区人民法院

查询条件：不动产坐落：重庆市江北区红原路169号24-2

根据申请人提供的查询条件，经查询，截至2022-04-01 10:58:54，重庆市江北区范围内房屋登记结果如下：

序号	自然状况	业务登记信息	权利人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：重庆市江北区红原路169号24-2 建筑/套内面积(m <sup>2</sup> )：53.56/40.88 权利性质：出让 登记用途：公共设施用地/办公 土地使用权期限：2050-03-30止 不动产单元号：500105004002GB00421F00010432	业务编号：201504171020184 业务细类：预售商品房网签登记 登记时间：2015-05-14	高莉琳(510211196205161537)， 陈利勇(510211197302032417)	103房地证2015字第20328号	居住权登记：无 抵押：无 查封或其他限制：有	已办证

附注：

居住权登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	居住权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

抵押信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	抵押权人	权证号/证明号	备注
无数据					

查封和其他限制登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	来文单位	来文文号	备注
1	坐落：重庆市江北区红原路169号24-2 不动产单元号：500105004002GB00421F00010432	业务编号：202003191020388 业务细类：查封登记(地房) 登记时间：2020-03-20	重庆市渝北区人民法院	(2020)渝0112执保243号	
2	坐落：重庆市江北区红原路169号24-2 不动产单元号：500105004002GB00421F00010432	业务编号：202008121020081 业务细类：查封登记(地房) 登记时间：2020-08-12	重庆市渝北区人民法院	(2020)渝0112执8638号	

特别告知：

1. 如对上述查询结果有异议，可向本查询机构的档案查询窗口申请复核。
2. 如已办理登记，则您提供的查询条件应与系统中记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
3. 申请人对上述查询结果中涉及的国家秘密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他/她/它，不得进行不正当使用。



重庆市国土资源和房屋管理局

重庆市工商行政管理局

0004

CQ-5496413

本套房屋代码: JB00201100340000020100100270002

业务编号: 201306148000292

# 重庆市商品房买卖

# 合

# 同

重庆市国土资源和房屋管理局印制

重庆市工商行政管理局监制



地址: x

邮编: x

联系电话: x

0007

CQ-5495413

乙方为两人以上的, 其共有方式为共同共有, 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: 同原江北鸿恩寺项目三期

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: 103D房地证2010字第00503号。

该地块土地面积为: 28847 平方米, 用途为: 其他商服用地, 住宅用地土地使用年限至: 2060年3月30日 止, 非住宅用地使用年限至: 2050年3月30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(2013)预字第(064)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: 重庆市江北区同原江北鸿恩寺项目三期3幢24-2。

(二) 本商品房所在幢的楼层共计: 24 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 27 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 24 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: 53.47 平方米, 其中, 套内建筑面积: 40.88 平方米, 共用部位与共用房屋分摊建筑面积: 12.59 平方米。

(五) 本商品房户型为: 一室一厅。

(六) 本商品房...

本商品房用途为非住宅，属于办公用房

(七) 关于本商品房层高、净高的约定：

1、满足国家规范要求

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

(一) 本商品房为清水房，总成交金额为659585元整(大写：陆拾伍万玖仟伍佰捌拾伍元整)，建筑面积单价为12335.61元/平方米，套内建筑面积为16134.66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国工商银行重庆高科技支行

(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

按按揭付款。

照《新建商品房屋质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。 CQ-5496413

在商品房保修范围和保修期限内发生的质量问题，甲方应当履行保修义务，并对乙方造成的损坏承担赔偿责任。因不可抗力或者非甲方原因造成的损坏，甲方不承担责任，但可协助维修，维修费用由乙方承担。

第十九条 本商品房所在楼宇的屋面使用权、外墙面使用权归全体产权人所有，楼宇的命名权按国家和我市的有关规定执行。

第二十条 乙方在使用期间不得擅自改变本商品房的建筑主体结构、承重结构和设计用途。除本合同及其附件另有规定者外，乙方在使用期间有权与其他权利人共同享用与本商品房有关的公共部分和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务，如乙方随意改变公共建筑和共有设施用途，应按照国家有关规定承担法律责任。

甲方不得擅自改变本项目按照规划批准建设的公共建筑和共有设施的用途。

第二十一条 甲方应向乙方出示《前期物业服务合同》和《业主临时管理规约》，乙方应详细阅读有关前期物业服务合同和业主临时管理规约的全部内容。乙方同意，因该物业管理区域尚未成立业主大会，自该房屋交付之日起，即应接受甲方在《前期物业服务合同》中委托的物业服务企业实施物业管理，并遵守业主临时管理规约。

第二十二条 本商品房买卖所产生的规费和税费应由甲乙双方按规定各自承担。

第二十三条 本合同中的已付房价款，是指购房者已向房地产开发企业支付的房价款(包括定金)，如系按揭购房的，应包括已向甲方支付的银行按揭款。

第二十四条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方人协商解决；协商不成的，按下述第2种方式解决：

1、申请重庆仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

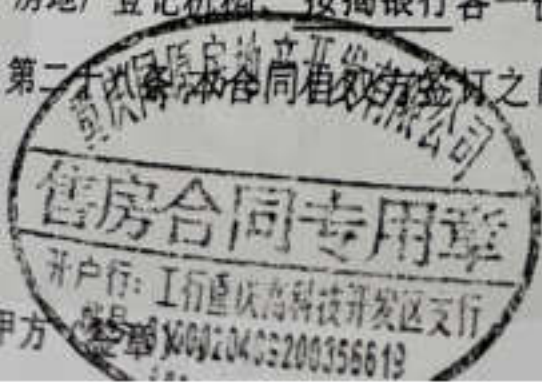
第二十五条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件五)。

第二十六条 合同附件与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 本合同连同附件共   x   页，一式   6   份，具有同等法律效力，其中甲方、乙

、房地产登记机构、按揭银行各一份。

第二十八条 本合同自双方签订之日起生效。



乙方(签章):

*(Handwritten signature)*



估价对象所在大楼外观



估价对象入口



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象周边