

重庆市永川区人民法院  
房地产估价报告

重道资评执字（2020）第118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

二〇二〇年八月二十四日



# 房地产估价报告

估价报告编号：重道资评执字（2020）第118号

估价项目名称：永川区松溉镇解放街鑫沁苑4栋7号门面、永川区  
松溉镇解放街鑫沁苑4栋2单元2-2住宅房地产市场  
价值评估

估价委托人：重庆市永川区人民法院

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：牟 福（注册号：5020160006）

夏 可（注册号：5020100017）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十四日

## 致估价委托人函

重庆市永川区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的“(2019)渝 0118 执 3981 号程焕森申请执行李昌海、赵杰民间借贷纠纷一案”中所涉及永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 7 号门面、永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 2 单元 2-2 住宅房地产（建筑面积共为 443.15 平方米）及装修装饰市场价值进行了估价。

### 1、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价而评估房地产及装修装饰的市场价值。

### 2、估价对象

估价对象 1 位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 7 号门面，权利人为李昌海，房屋用途为商业用房，结构为混合结构，建筑面积为 103.51 平方米，土地使用权类型为划拨。

估价对象 2 位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 2 单元 2-2，权利人为李昌海，房屋用途为住宅，结构为混合结构，建筑面积为 339.64 平方米，土地使用权类型为划拨。

### 3、价值时点

本次价值时点为 2020 年 7 月 29 日（完成实地查勘之日）。

### 4、价值类型

本次估价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

比较法、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 2020 年 7 月 29 日市场价值如下：

总价：76.11 万元

大写金额：人民币柒拾陆万壹仟壹佰元整

权证编号	权利人	坐落	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
永川区房地证 2012 字第 H165220 号	李昌海	永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 7 号门面	第 1 层	商业用房	103.51	1250	12.94
永川区房地证 2012 字第 H165124 号	李昌海	永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 2 单元 2-2	第 2 层	住宅	339.64	1860	63.17
合计					443.15		76.11

注：上述单价按建筑面积计，由于室内装修装饰附着于房屋，本次评估房地产估价结果包含装修装饰价值。

#### 7、特别提示

(1) 估价对象土地使用权类型为划拨，应缴纳的土地出让金或划拨土地收益金金额以有关部门核定的为准。

(2) 报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”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：

二〇二〇年八月二十四日

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：86-23-63783530（行政）/ 67913977（评估）/ 67913691（市场）/ 63783633（招投标）

总部办公地址：重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址：cqdalton@126.com 邮编：400020

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
附件.....	14

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：86-23-63783530（行政）/ 67913977（评估）/ 67913691（市场）/ 63783633（招投标）

总部办公地址：重庆市江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

邮箱地址：cqdalton@126.com 邮编：400020

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（1）我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（2）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

（3）我们对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

（4）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（5）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（6）我公司注册房地产估价师于 2020 年 7 月 29 日对本估价报告中的估价对象的情况进行了实地查勘，并进行了实地查勘记录、拍摄了照片。

（7）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 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、估价委托人及相关当事人提供了估价对象的《房地产权证》(复印件),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,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性及完整性的情况下,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:
  - a) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方;
  - b) 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;
  - c) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情;
  - d) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
  - e) 不存在特殊买者的附加出价。
- 6、根据本次估价目的,本次估价以估价对象没有他项权利限制的假设前提。
- 7、估价结果是为估价委托人确定财产处置参考价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。

### (二) 未定事项假设

- 1、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,

房屋建成年份为2009年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

2、估价对象1土地使用权类型为划拨，土地剩余使用年限不详，本次估算估价对象1收益期根据建筑物的剩余使用年限确定。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象目前已被查封和已办理抵押登记，根据本次估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

（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，本估价报告使用期限为壹年，即从二〇二〇年八月二十四日至二〇二一年八月二十三日。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价的保证。

2、本估价结果包括相应分摊的国有建设用地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

重庆市永川区人民法院

## 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：段冰

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

资质等级：一级

有效期至：2018 年 6 月 20 日至 2021 年 6 月 19 月

房地产估价机构资质证书编号：渝房评备字（2018）1-006 号

联系电话：67913977 67127110 67016551

## 三、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价而评估房地产及装修装饰的市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

本次估价范围为位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 7 号门面、永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 2 单元 2-2 住宅房地产（建筑面积共 443.15 平方米）。包含房屋占有（或应分摊）的土地使用权，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

### （二）估价对象基本状况

估价对象 1 位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 7 号门面，权利人为李昌海，房屋用途

为商业用房,结构为混合结构,建筑面积为103.51平方米。

估价对象2位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑4栋2单元2-2,权利人为李昌海,房屋用途为住宅,结构为混合结构,建筑面积为339.64平方米。

### (三) 土地基本状况

1、宗地位置:估价对象1-2所在宗地为位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑4栋所在的宗地,属于同一宗地;

2、土地面积:共有使用权面积670平方米,估价对象1土地使用权面积29.25平方米,估价对象2土地使用权面积95.98平方米;

3、土地用途:城镇混合住宅用地;

4、土地使用权类型及土地批准使用期限:土地使用权类型为划拨,土地使用年限未记载。

5、四至:估价对象所在建筑物北临过道、南临过道、西临房屋、东临房屋,小区总体形状较规则;

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“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整);

7、地形地势:地形较平坦,地势无明显落差;

8、地基(地质):无不良地质现象,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

估价对象位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑4栋,所在楼盘名为“鑫沁苑”,建筑结构为混合结构,修建于2009年,外墙为防水漆,共7层,楼梯房,建筑物保养状况一般。

#### 2、估价对象现状

(1) 建筑面积:估价对象1建筑面积为103.51平方米,估价对象2建筑面积339.64平方米;

(2) 建筑结构:混合结构;

(3) 内部设施设备:包括给供水、排水、供电、通讯、通气等,设施设备较齐全;

(4) 用途：估价对象 1 为商业用房，估价对象 2 为成套住宅；

(5) 楼层：估价对象 1 位于第 1 层，临支路；估价对象 2 证载楼层位于第 2 层，实为第 3 层；

(6) 平面布局：平层，房屋布局较合理；

(7) 通风和采光：一般；

(8) 估价对象装修状况：估价对象 1 入户卷帘门，地面贴地砖，墙面刷白，顶面吊扣板，与相邻门面连通使用，目前处于空置状态。

估价对象 2 入户铁门，地面部分贴木地板、但已损坏，部分贴地砖，墙面刷白；厕所地面和墙面贴砖，顶面刷白；室内木门，与相邻房屋打通使用，目前处于空置状态。

(9) 层高：估价对象 1 约 4 米，估价对象 2 约 3 米；

(10) 物业管理：无物业管理；

## （五）权益状况

### 1、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象 1 权证号为：永川区房地证 2012 字第 H165220 号，权利人：李昌海，坐落于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 7 号门面，房屋结构混合，房屋用途为商业用房，楼层第 1 层，建筑面积 103.51 平方米；土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇混合住宅用地，共有使用权面积 670 平方米，土地使用权面积 29.25 平方米。

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象 2 权证号为：永川区房地证 2012 字第 H165124 号，权利人：李昌海，坐落于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋 2 单元 2-2，房屋结构混合，房屋用途为住宅，楼层第 2 层，建筑面积 339.64 平方米；土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇混合住宅用地，共有使用权面积 670 平方米，土地使用权面积 95.98 平方米。

### 2、他项权利设立状况

根据估价委托人提供的相关资料记载，估价对象已办理抵押登记，于价值时点尚未解押，本次评估未考虑抵押权对估价对象评估价值的影响。

### 3、出租或占有情况

无。

#### 4、其他特殊情况

根据相关当事人介绍，估价对象目前已被查封。

### （六）区位状况

#### 1、位置状况

估价对象位于永川区松溉镇解放街鑫沁苑 4 栋，所在楼盘名为“鑫沁苑”；

#### 2、交通状况

估价对象距离永川松溉客运站约 500 米，有客运班车通往周边各乡镇及永川城区，距离松溉镇收费站约 2 公里。

#### 3、外部配套设施：

估价对象附近有松溉古镇、松溉幼儿园、松溉小学、松溉中学、松溉镇卫生院、生活超市、农贸市场、重庆市农村商业银行、中国邮政储蓄银行等，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，区域环境较好。

### 五、价值时点

本次价值时点为 2020 年 7 月 29 日（完成实地查勘之日）。

### 六、价值类型

本次估价的是估价对象的价值类型为市场价值，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、价值时点原则、独立、客观、公正原则、替代原则、最高最佳利用原

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。

### 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、《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 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）有关估价标准

- 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、《房地产估价报告评审标准》

### （三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》（2019）渝0118执3981号；
- 2、《房地产权证》（复印件）；

### （四）估价机构及注册房地产估价师收集的资料

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；

4、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1房屋用途为商业用房，估价对象2房屋用途为住宅用房。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，采用收益法对估价对象1进行价值测算，采用比较法对估价对象2进行价值测算。

### 2、估价方法的定义

比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

### 3、估价方法适用性分析

①根据调查，估价对象1所在区域门面经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况极少，交易案例不易获取，故不采用比较法；估价对象2所在区域住宅用房有交易情况，且案例可以取得，可修正得到估价对象房地产价值，因此本次采用比较法；

②收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象1所在区域同类房地产在同区域市场上出租情况较多，故本次评估采用收益法对商业用房进行评估；估价对象2作为住宅房地产，其所在区域有一定数量的房地产出租，可以取得租金信息，但近年来房地产租售比比值偏低，其租金不能准确反映房地产实际市场价值，且市场出租房地产案例室内装修档次不同且配备不同家具家电，其租金难以区分室内装修及家具家电分摊的份额，故不宜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估价对象作为住宅、商业房地产,现时住宅、商业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。

## 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2020年7月29日市场价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象及相关结果		估价方法	收益法、比较法
估价对象 1	总价(万元)		12.94
	单价(元/平方米)		1250
估价对象 2	总价(万元)		63.17
	单价(元/平方米)		1860
汇总评估价值	总价值(万元)		76.11(大写人民币柒拾陆万壹仟壹佰元整)

## 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
牟福	5020160006	牟福	2020年8月24日
夏可	5020100017	夏可	2020年8月24日

## 十二、实地查勘期

本次实地查勘期为：二〇二〇年七月二十九日。

## 十三、估价作业期

二〇二〇年七月二十九日至二〇二〇年八月二十四日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年八月二十四日



## 附件

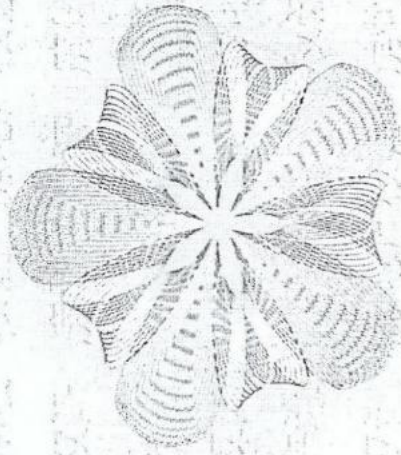
- 一. 《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》（2019）渝 0118 执 3981 号；
- 二. 《房地产权证》（复印件）；
- 三. 估价对象现状照片；
- 四. 估价对象位置图；
- 五. 《评估机构备案证书》（复印件）；
- 六. 《评估机构营业执照》（复印件）；
- 七. 估价人员资格书复印件（复印件）；

永川区 2012 房地证 字第 H165220 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。

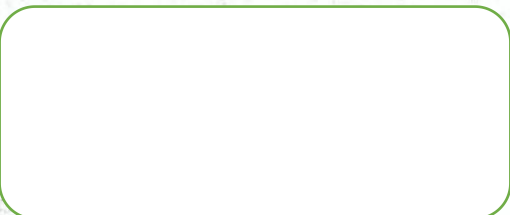


发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号： 281711216

权利人			
证件名称及号码			
坐落	永川区松溉镇解放街鑫沁苑4栋7号门面		
房地籍号			
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	商业用房
土地使用权面积	贰拾玖点贰伍平方米	楼层	1
共有使用权面积	陆佰柒拾平方米	房屋建筑面积	壹佰零叁点伍壹
土地使用权终止日期		套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号: 2012043512 房屋代码:

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期

年 月 日



记 事

土地等级: 13级

房屋产别: 私有房产



记 事

13年1月10日至16年1月9日抵押登记 2018.12.31 抵押

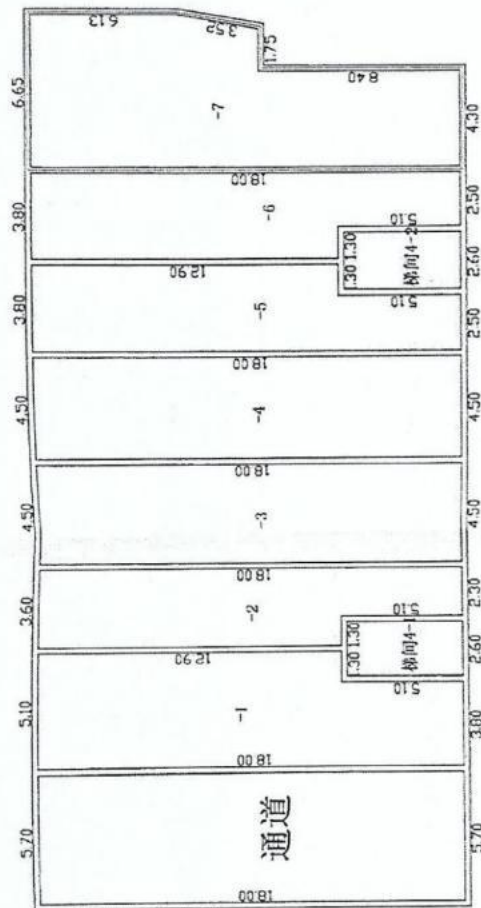
已设定抵押登记 2018.12.31 抵押

已设定抵押登记

重庆市房地  
登记册印章

附

图



第4幢第1层平面图

其中分摊面积: 4.59 M<sup>2</sup>

M 建筑面积: 103.51 M<sup>2</sup>

长度单位:

比例1:

图例: 自墙: 借墙: 共墙: 借墙: 借墙

重庆市房地  
登记册印章  
专用章(1)

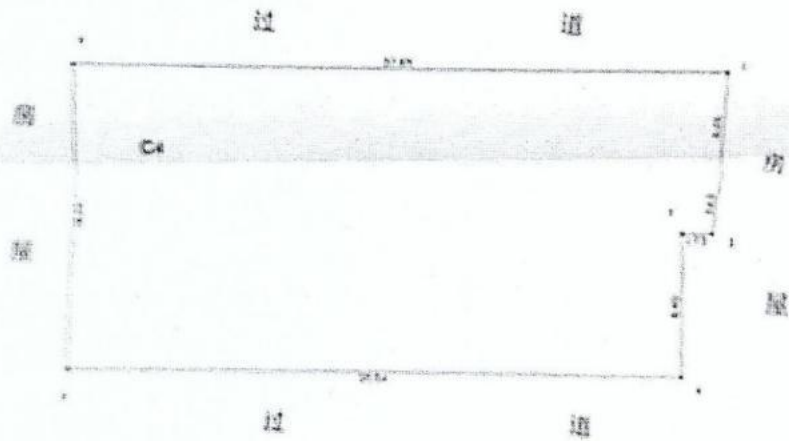
勘丈: 龙地文杨重勇 制图: 地文



李昌海

等户混宗

解放路工程4幢



土地共用面积: 670 M<sup>2</sup> 土地分摊系数: 0.2826

土地分摊面积: M<sup>2</sup>

绘图: 永川区房地产测量队



图号 \_\_\_\_\_

面积 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

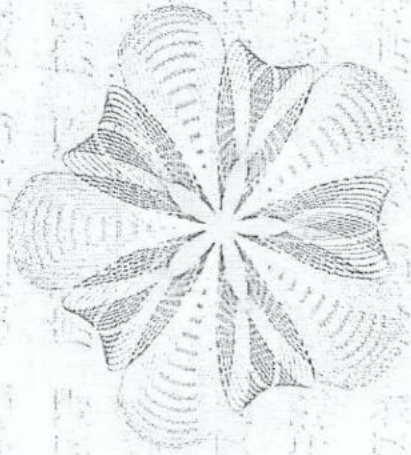
比例尺1:

永川区 2012 房地证 字第 H165124 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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号：2817111480

权利人			
证件名称及号码			
坐落	永川区松溉镇解放街鑫沁苑4栋2单元2-2		
房地籍号			
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	玖拾伍点玖捌平方米	楼层	2
共有使用权面积	陆佰柒拾平方米	房屋建筑面积	叁佰叁拾玖点陆肆
土地使用权终止日期		套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号:2012043502 房屋代码:

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

年 月 日



记 事

土地等级：13级

房屋产别：私有房产



记 事

13年1月10日至16年1月9日抵押登记

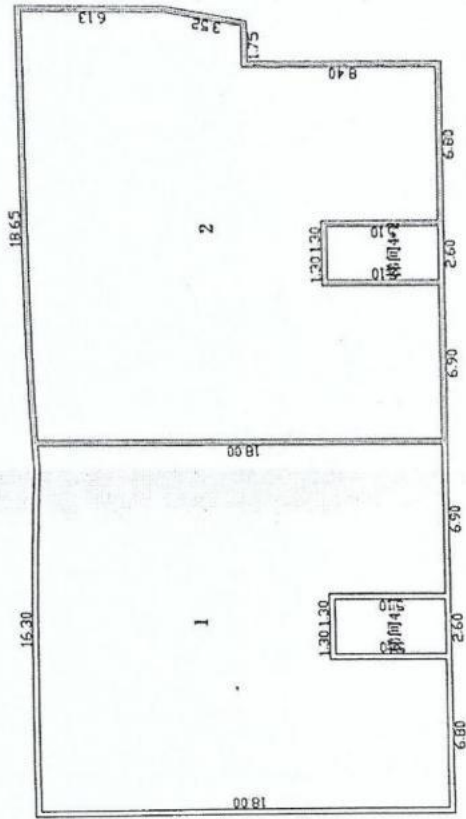
已设定抵押登记 2018-12-25

已设定抵押登记

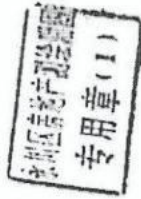


附

图



第4幢第2层平面图



其中分摊面积: 37.98 M<sup>2</sup>

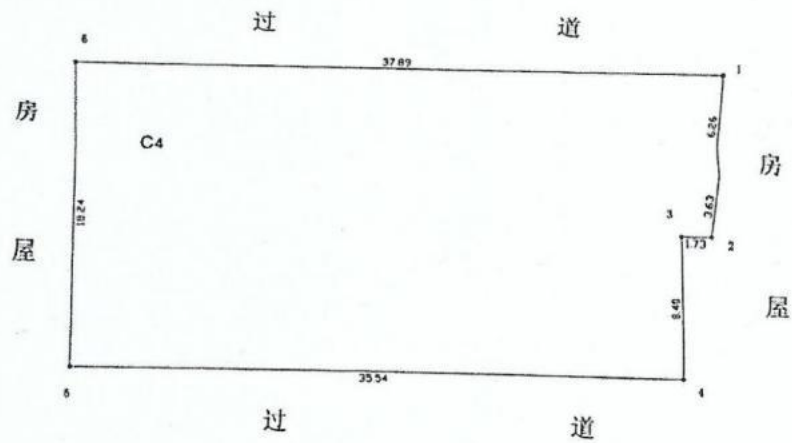
M 建筑面积: 339.64 M<sup>2</sup>

图例: 自墙: 借墙: 共墙: 借墙

比例1: 长度单位:

勘丈: 龙地文杨重勇 制图: 龙地文

李昌海 等户混宗  
解放路工程4幢



土地共用面积: 670 M<sup>2</sup> 土地分摊系数: 0.2826

土地分摊面积: 95.98 M<sup>2</sup>

绘图: 永川区房地产测量队

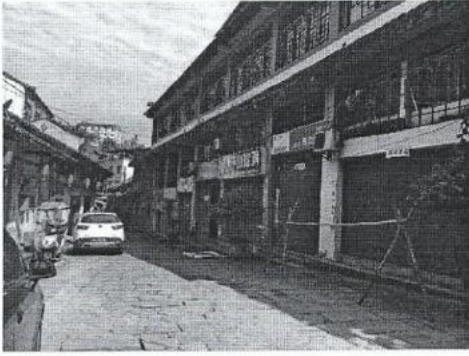


图号 \_\_\_\_\_

面积 \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

比例尺1:

估价对象现状图 (2020.7.29)



周边环境



建筑物外观



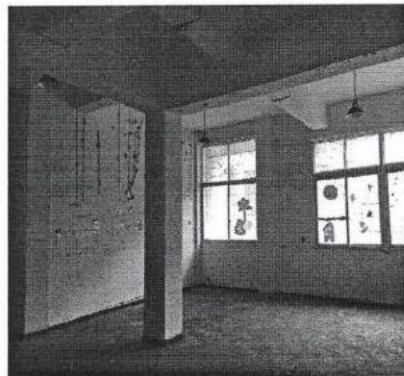
估价对象 1 室内状况



估价对象 1 外观状况



估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价对象位置图

