

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2021）字第 0754 号

估价项目名称：位于重庆市垫江县桂西大道白领雅苑 1 栋 1 单元
401 号的住宅房地产司法评估

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 静 注册号 5020150028

向帮丽 注册号 5020090019

估价报告出具日期：二〇二一年三月十一日



扫描二维码，核实金地评估对本报告的登记信息。

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院委托，我公司对易洪军名下位于重庆市垫江县桂西大道白领雅苑1栋1单元401号的住宅房地产进行了价值评估。

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：估价对象为易洪军名下位于重庆市垫江县桂西大道白领雅苑1栋1单元401号的住宅房地产，建筑面积158.69平方米，相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，含室内固定基础装修价值，不含室内家具家电等移动物品价值。

三、价值时点：2021年3月4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，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估建筑面积：158.69平方米

评估单价：3040元/平方米

评估总价：48.24万元；

人民币大写：肆拾捌万贰仟肆佰元整。



特别提示:

1、评估结果为房地产市场价格，即假定房地产经适当营销后，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时的价值。

2、评估结果包含估价对象室内固定基础装修价值，不含室内家具家电等移动物品价值。

估价机构法定代表人:



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年三月十一日



一、估价委托人.....

二、房地产估价机构.....

三、估价目的.....

四、估价对象.....

五、价值时点.....

六、价值类型.....

七、估价原则.....

八、估价依据.....

九、估价方法.....

十、估价结果.....

十一、注册房地产估价师.....

十二、实地查勘期.....

十三、估价作业日期.....

附 件.....

估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2020)渝0104执1720号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》原件，重庆市垫江县规划和自然资源局不动产登记查询的《不动产登记查询信息》、《不动产登记申请表》及《重庆市房地产抵押合同》复印件等估价相关资料，估价人员对以上资料复印件记载内容进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与重庆市垫江县规划和自然资源局不动产登记查询的《不动产登记查询信息》、《不动产登记申请表》及《重庆市房地产抵押合同》记载建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的重庆市垫江县规划和自然资源局不动产登记查询的《不动产登记查询信息》、《不动产登记申请表》及《重庆市房地产抵押合同》记载为准。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

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表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即 2021 年 3 月 4 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的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，估价对象房屋建成年份约为 2006 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料显示，截止价值时点，估价对象已设定了抵押、查封他项权利登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司垫江支行，查封人为重庆市大渡口区人民法院。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑抵押、查封他项权利对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

据估价委托人提供的资料显示：《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》记载坐落为重庆市垫江县桂西大道白领雅苑 1 栋 1 单元 401 号，重庆市垫江县规划和自然资源局不动产登记查询的《不动产登记查询信息》记载房屋坐落为垫江县桂溪镇桂西大道，《不动产登记申请表》上记载坐落为桂溪镇桂西大道（白领雅园），《重庆市房地产抵押合同》记载坐落为垫江县桂溪镇桂西大道（白领雅园）1 幢 4 层；现场由法院案件承办人、申请人带领，被执行人家属指认，现场查勘坐落为垫江县陵园巷 17 号白领雅苑 1 幢 1 单元 4-1；估价委托人提供的资料记载坐落与现场查勘坐落均不一致，本次评估设定证载坐落与现场查勘坐落为同一地址，如估价对象与实地查勘对象不相一致，应重新评估。报告中按照《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》记载坐落进行描述。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地用途，经实地调查为住宅用地，本次评估设定估价对象的土地用途为住宅用地，以实地调查为准。

如果以上假设条件和前提发生变化，则评估结果应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经估价机构书面同意，估价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、估价报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》。《房地产估价报告》提供给估价委托人，《房地产估价技术报告》根据有关规定由重庆金地房地产土地资产评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

5、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

6、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价值可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、本估价结果包含估价对象建筑面积 158.69 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，含室内固定基础装修价值，不含室内家具家电等移动物品价值。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



房地产估价报告

3、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4、据现场查勘，估价对象所处楼幢准备加装电梯，电梯外框架已搭好，现场询问被执行人家属，未缴纳安装电梯费，提请报告使用者注意。

5、本次估价结果为房地产市场价值，未考虑拍卖等处置方式带来的影响，也未考虑估价对象交易时可能发生的各项税费的影响。

6、其他特殊说明事项：

(1) 估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市大渡口区人民法院
- 2、联系人：刘勋
- 3、联系电话：023-68902599

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：(023) 86528289
- 5、估价机构资格等级：

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-007号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2019年10月12日至2022年10月11日

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：

估价对象为易洪军名下位于重庆市垫江县桂西大道白领雅苑1栋1单

元 401 号的住宅房地产，建筑面积 158.69 平方米，相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，含室内固定基础装修价值，不含室内家具家电等移动物品价值。

(二) 估价对象现状：

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在建筑物位于重庆市垫江县桂西大道白领雅苑 1 栋 1 单元 401 号，所在建筑物约建成于 2006 年，建筑结构为砖混结构，整幢楼共 7 层（1 楼为商业，2 楼及以上为住宅），该楼幢准备加装电梯，电梯外框架已搭好，1 层两户，外墙面为墙砖，房屋内通水、电、气、讯等，维护保养状况一般。

估价对象所在楼层为 4 层，建筑面积 158.69 平方米，户型为四室二厅两卫一厨（错层），房屋用途为成套住宅，标准层高。估价对象入户防盗门，室内安装套装木门，铝合金窗。客厅餐厅地面铺地砖，内墙刷漆，天棚刷漆吊顶，安装有窗帘、灯具、鞋柜；卧室地面铺地砖，内墙及天棚刷漆，安装有窗帘、灯具、固定衣柜；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴墙砖，天棚吊顶，安装有固定橱柜、浴室柜、灯具、蹲便器、灶具、排风扇、淘菜盆、花洒、龙头等。

估价对象通风采光一般，朝向其他建筑，目前居住中。

2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地位于重庆市垫江县桂溪镇桂西大道，国有土地使用权取得方式为出让，土地使用权终止日期为 2055 年 4 月，提供的资料未记载土地使用权用途、土地使用权面积及地形，地势较平坦，宗地东临国有道路、南临国有道路、西临陵园巷、北临陵园路，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通气、通路、场地平整）。



房地产估价报告

（三）估价对象区位状况：

1、位置：估价对象位于重庆市垫江县桂西大道白领雅苑1栋1单元401号，近邻垫江花卉市场，垫江县体育场附近，位置条件一般。

2、交通：估价对象距体育场公交站点约250米，有垫江11路、垫江2路、垫江4路等几路公交车经过及停靠，距垫江汽车客运中心约3.5公里，距垫江火车站约6公里，交通便捷度一般。

3、配套设施及环境：估价对象附近有司法局小区、垫江县房产交易小区、桂冠花园、人大小区等物业，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，有垫江县体育场、垫江体育文化公园、垫江县人民医院、垫江第一中学校、垫江文化路小学、垫江县桂溪小学、银行网点等，周边人、车流量一般，噪音、空气污染较小，绿化率一般，居住条件一般，环境质量一般。

（四）估价对象权属状况：

权属登记状况根据估价委托人提供的重庆市垫江县规划和自然资源局不动产登记查询的《不动产登记查询信息》、《不动产登记申请表》及《重庆市房地产抵押合同》摘录如下：

| | |
|---------|---------------------------|
| 权属证书号 | 渝（2016）垫江县不动产权第001105556号 |
| 权利人 | 易洪军 |
| 证件名称及号码 | 身份证号码：500231198602213397 |

| | | | |
|-----------|----------------------|--------|-----------------------|
| 房屋坐落 | 垫江县桂溪镇桂西大道（白领雅园）1幢4层 | | |
| 土地使用权类型 | 出让 | 房屋结构 | 砖混 |
| 土地使用权终止日期 | 2055年4月 | 房屋用途 | 成套住宅 |
| 建筑层次 | 4 | 房屋建筑面积 | 158.69 m ² |
| 抵押权人 | 中国建设银行股份 有限公司垫江支行 | 查封单位 | 重庆市大渡口区人民 法院 |



(五) 他项权利状况:

根据估价委托人提供的资料显示,截止价值时点,估价对象已设定抵押、查封他项权利登记。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点,二〇二一年三月四日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内固定装修及房地产附属设施设备分摊价值。

七、估价原则

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则,同时应根据估价目的和选用的估价方法,在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中,主要遵循以下原则:

(一) 合法原则:

房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

(二) 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。本报告的价值时点为2021年3月4日。

(三) 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。

(四) 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) 本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- 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)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)及其实施条例；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号)；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；
- 5、重庆市城镇房地产交易管理条例；
- 6、重庆市土地房屋权属登记条例；
- 7、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 8、法办发[2007]5号《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、法释(2011)21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 10、法释[2018]15号《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、渝高法发(2013)285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民



房地产估价报告

事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

12、法办【2018】273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

（三）估价委托人提供的有关资料：

1、(2020)渝0104执1720号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》原件；

2、重庆市垫江县规划和自然资源局不动产登记查询的《不动产登记查询信息》、《不动产登记申请表》及《重庆市房地产抵押合同》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市垫江县同类房地产场所取得的资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

（一）估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。

（二）估价技术路线：

房地产估价报告

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法；估价对象区域内有类似房地产出租，近两年重庆市住宅房地产市场价格上涨幅度较大，但租金普遍偏低，租赁价格不能客观反应房地产市场价值，故不适合采用收益法；由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

（三）估价方法：

本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

比较法是指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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

十、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：



房地产估价报告

评估建筑面积：158.69 平方米

评估单价：3040 元/平方米

评估总价：48.24 万元；

人民币大写：肆拾捌万贰仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-----------|
| 陈 静 | 5020150028 | 陈静 | 2021.3.11 |
| 向帮丽 | 5020090019 | 向帮丽 | 2021.3.11 |

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二一年三月四日

十三、估价作业日期

二〇二一年三月一日至二〇二一年三月十一日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年三月十一日



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

ChongQing Jin Di Property Evaluation Of The Real Estate Land Co.,LTD.

委估房地产所在位置图

(重庆市垫江县桂西大道白领雅苑1栋1单元401号)



| | | |
|----|--------------------------|-------------------|
| 备注 | 此图仅为说明估价对象位置，不作为量算面积的依据。 | 重庆金地房地产土地资产评估有限公司 |
| | | 红色圆圈代表房地产位置 |

不动产登记查询信息

查询申请人：重庆市大渡口区人民法院

被查询人：易洪军

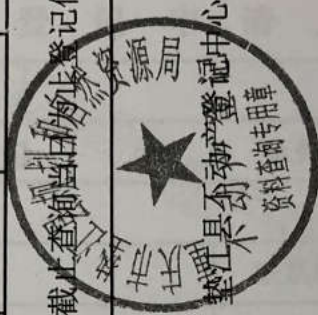
身份证号码：500231198602213397

根据申请人的身份信息，查询结果如下：

| 序号 | 房屋坐落 | 房屋面积 | 登记用途 | 权属证书号 | 是否抵押 | 抵押权人 | 是否查封 | 查封单位 | 来文号 | 查封时间 |
|----|------------|--------|------|---------------------------|------|------------------|------|-------------------|-------------------------|------------|
| 1 | 垫江县桂溪镇桂西大道 | 158.69 | 成套住宅 | 渝(2016)垫江县不动产权第001105556号 | 是 | 中国建设银行股份有限公司垫江支行 | 是 | [来文单位]重庆市大渡口区人民法院 | [来文文号](2020)渝0104执1720号 | 2020/12/10 |

注：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的国有土地房屋权属登记信息，截止查询当日停止登记信息查询结果。

查询时间：2021年03月04日14:25



易洪军



03

不动产登记申请表

单位： □平方米/□亩/□公顷、万元

| | | | | |
|-----------------------|---|---------------|--------------------|--------------------|
| 申请 登记 事由 | <input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所 <input type="checkbox"/> 有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 | | | |
| 申 请 人 情 况 | 登 记 申 请 人 | | | |
| | 权利人姓名(名称) | 易洪军 | | |
| | 身份证件种类 | 身份证 | 证件号 | 500231198602213397 |
| | 通讯地址 | | 邮编 | |
| | 法定代表人或负责人 | | 联系电话 | 18680834737 |
| | 代理人姓名 | | 联系电话 | |
| | 代理机构名称 | | | |
| | 登 记 申 请 人 | | | |
| | 义务人姓名(名称) | 刘成 | | |
| | 身份证件种类 | 身份证 | 证件号 | 512322196710114875 |
| | 通讯地址 | | 邮编 | |
| | 法定代表人或负责人 | | 联系电话 | |
| | 代理人姓名 | | 联系电话 | |
| | 代理机构名称 | | | |
| 不 动 产 情 况 | 坐 落 | 桂溪镇桂西大道(白领雅园) | | |
| | 不动产单元号 | | 不动产类型 | 房屋 |
| | 面 积 (共有土地/建筑面积) | 158.69 | 用途 | 住宅 |
| | 原不动产权证号 | | 用海类型 | |
| | 构筑物类型 | | 林种 | |
| 抵 押 情 况 | 被担保债权数额 (最高债权数额) | | 债务履行期限 (债权确定期间) | |
| | 在建工程抵押范围 | | | |
| 地 役 权 情 况 | 需役地坐落 | | | |
| | 需役地单元号 | | | |

04
登记原因

共有情况

以上不动产 个权利人共有，共有人有
共有方式为共同（按份）共有
按份共有的份额各自为：

申请证书版式 单一版 集成版 申请分别持证 是 否

备注 土地使用权终止日期：2055 年 4 月 日止：
房屋结构：砖混 ， 套内面积： 平方米。

询问笔录

- 1、申请登记事项是否为申请人真实意思表示？ 是 否
- 2、申请登记房地产是共有，还是单独所有？ 共有 单独所有
- 3、申请登记的房地产是按份共有，还是共同共有？ 共同共有 按份共有
- 4、申请登记的房地产共有份额情况（共同共有人不填写本栏）：
- 5、申请异议登记时，权利人是否不同意办理更正登记？ 是 否
- 6、申请异议登记时，是否已知悉异议不当应承担的责任？ 是 否
- 7、其他询问事项：

以上询问笔录经被询问人确认，以上询问事项均回答真实、无误，系其真实意愿表达，如因隐瞒、提供虚假证明等造成错误登记或给他人造成损害的，被询问人自愿承担相应的法律责任。

被询问人签字： 隐名共有人签字：

申请人保证申请的不动产无权属争议，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒，欺骗，编造，申报不实，蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请办理登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。

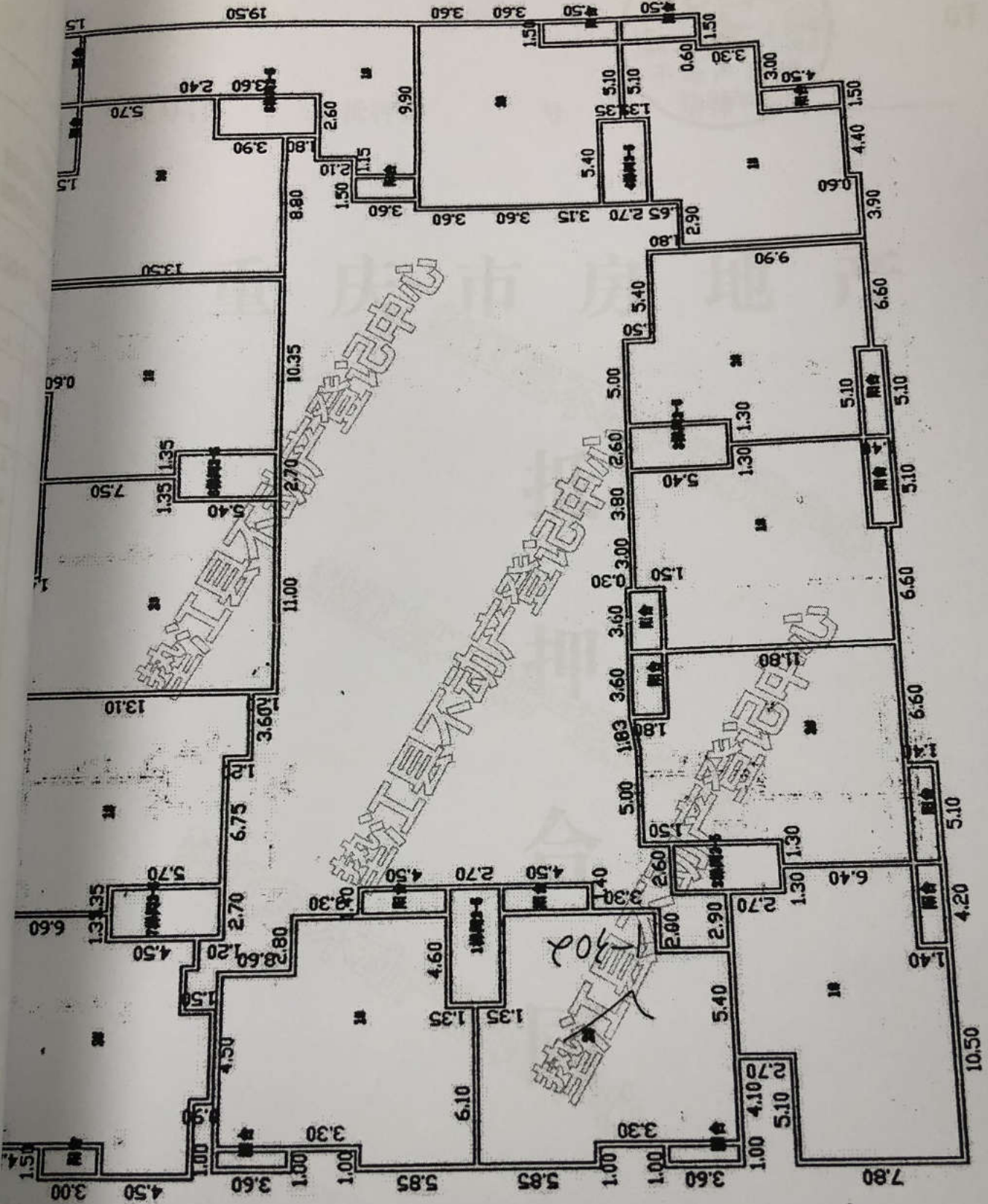
易决字

申请人（盖章、签字）：刘明 卢42英
申请日期：2016.12.26

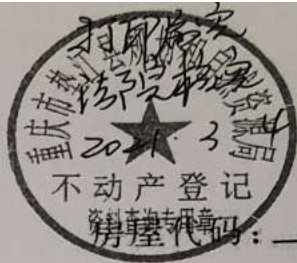
申请人（盖章、签字）：易决字
申请日期：2016.12.26

取件人：

联系电话：



第1幢第2-5层平面图



登记号:()抵押第 号

重庆市房地产

抵

押

合

同

重庆市国土资源和房屋管理局监制
重庆市工商行政管理局监制

注 意 事 项

- 一、房地产抵押，抵押人和抵押权人应依法签订书面合同。
- 二、房地产抵押，应当遵循平等自愿、诚实信用的原则。
- 三、当事人必须于抵押合同签订之日起30日内申请抵押登记。
- 四、抵押合同发生变更，当事人应在变更之日起10日内申请变更登记。
- 五、抵押关系终止，当事人应在终止之日起10日内办理注销登记。
- 六、本合同附件张贴在附件栏内。

垫江县不动产登记中心

重庆市房地产抵押合同

甲方（抵押人）：易洪军

乙方（抵押权人）：重庆农村商业银行

一、总则

甲方以下表所列房地产设定抵押权作为 甲方易洪军 向乙方履行债务的担保。

双方经协商一致，签订本合同。

二、房地产状况

| 座落 | | <u>垫江</u> 区(市)县 <u>桂溪</u> 镇 <u>桂五路</u> (街、巷) 号附 号 | | | | | | | |
|----------|----|---|----------|---------------|-----------|---------|----------|--------|-------------|
| 所有权人 | | <u>易洪军</u> | | | | | | | |
| 共有人 | | | | | | | | | |
| 抵押期限 | | <u>25年</u> 抵押期至 <u>2041</u> 年 <u>12</u> 月 <u>23</u> 日 | | | | | | | |
| 幢号 | 房号 | 建筑结构 | 建筑层次 | 建筑面积 | 房屋用途 | 房屋所有权证号 | 国有土地使用证号 | 土地使用面积 | 国有土地使用权取得方式 |
| <u>1</u> | | <u>砖混</u> | <u>4</u> | <u>158.69</u> | <u>住宅</u> | | | | <u>自建</u> |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

抵押物现值 大写：肆 仟 玖 佰 伍 拾 陆 万 一 仟 一 佰 一 拾 一 元 一 角 一 分 整

备

注

三、贷款金额和期限

1、贷款金额 (人民币) 大写: 肆仟 叁佰 叁拾 捌万 叁仟 叁元整
小写: 380000.00

2、贷款期限: 25年 贷款期至 2041年 12月23日

3、债权人: 中国工商银行

债务人: 冼洪军

四、权利义务

1. 已作抵押的房地产, 由甲方占管。甲方在占管期间应维护抵押物的完好。乙方有权检查抵押物。

2. 甲方未征得乙方书面同意, 不得擅自将抵押物转让、拆除、改建。抵押物发生遗赠的, 受遗赠人应及时书面通知乙方。

3. 抵押物发生毁损 (自然耗损除外), 甲方应迅速将情况通知乙方, 并尽可能采取一切措施防止损失的扩大。

抵押物因甲方过失而贬值以致明显不能或不足以作为其履行债务的担保, 甲方有责任重新提供或增加担保以弥补不足。

4. 债务人未依合同清偿债务的, 乙方有权申请处分抵押的房地产。

五、抵押物的拆迁

因国家建设需要拆除没有抵押权的房屋, 甲方能提供其他抵押物的, 双方应依法解除原抵押关系, 并重新签订抵押合同; 若甲方不能提供其他抵押物, 债务又不能提前清偿的, 在房屋拆迁时甲方只能选择产权调

换方式获得补偿，维持原有的抵押关系。双方持原抵押合同及房屋拆迁补偿协议到合同登记机关办理抵押变更登记。

六、违约责任

1. 抵押合同一经成立，当事人应履行合同约定的义务，一方不履行或不完全履行合同给对方造成经济损失的，责任方应当赔偿。
2. 若甲方隐瞒事实真相，采取欺骗手段蒙混登记的，应承担由此产生的法律责任。
3. 由于不可抗力或意外事件致使抵押物全部或部分灭失、价值毁损，甲方应及时告知有关当事人，在取得有关主管部门证明后，可免除抵押人向抵押权人重新提供或增加担保的责任，但不能免除向乙方履行债务的责任。

七、争议的解决方式

本合同在履行中若发生争议，双方应采取协商的办法解决。协商不成时双方选择以下第（ 2 ）种方式解决。

1. 向重庆仲裁委员会申请仲裁。
2. 向人民法院起诉。

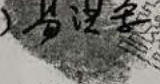
八、其他约定事项：

九、附则：

- 1. 本合同经甲乙双方签章，并经房地产管理机关登记后生效。
- 2. 本合同一式叁份，甲乙双方各执壹份，房地产登记机关存壹份。

3. 附件：


- ① 房屋所有权证及国有土地使用权证（复印件）
- ② 借款合同
- ③
- ④
- ⑤

甲方（签章） 

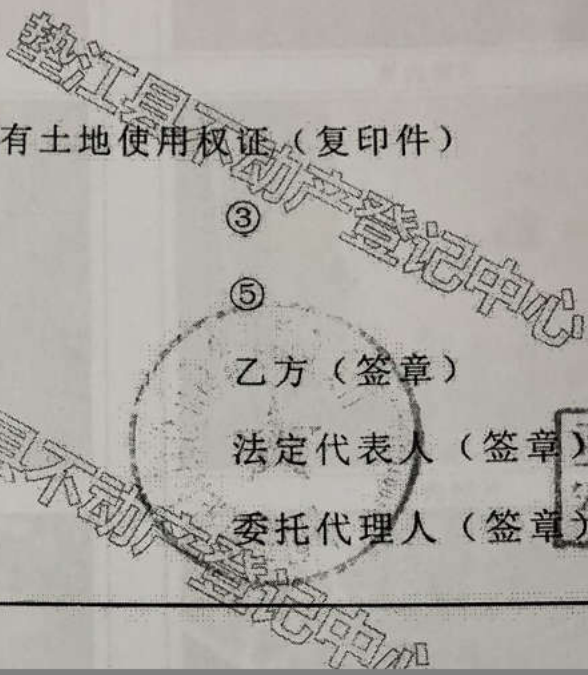
法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

乙方（签章）

法定代表人（签章） 

委托代理人（签章）



估价对象现状照片
(重庆市垫江县桂西大道白领雅苑1栋1单元401号)



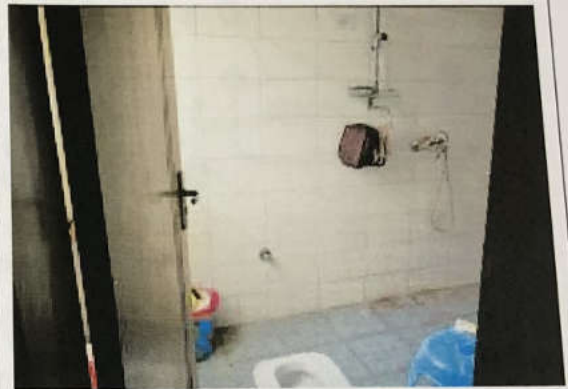
室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



门牌照片



大楼外观照片



物业名称照片



周边状况照片