

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 116 号

估价项目名称：重庆市铜梁区东城街道铜合路 198 号 2-2-2 号住宅

涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：重庆市北碚区人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：雷胜群（注册号：5020170034）

邓治远（注册号：5020160035）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 15 日

致估价委托人函

重庆市北碚区人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的工作原则，对产权属于张义位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号的住宅房屋市场价值进行评估，房屋建筑面积82.24平方米。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市北碚区人民法院委托书》（（2021）渝0109执6372号），本次估价目的是因执行“何文彬与张义、张容借款合同纠纷”一案需对涉案标的市场价值进行评估，为重庆市北碚区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为权属于张义位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号的住宅房屋（室内装饰装修）及现场经申请方、被执行方、评估人员共同签字确认的家具家电市场价值进行评估，所在物业名称为石碾林场家属院，房屋建筑面积82.24平方米，土地使用权类型为划拨。

三、价值时点：2022年2月17日，本次价值时点为现场查勘日。

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果

评估总价：25.328万元

人民币大写：贰拾伍万叁仟贰佰捌拾元整

详见评估结果一览表



评估结果一览表

| 估价对象 | 位置 | 权利人 | 房屋用途 | 建筑面积(m ²)/数量 | 评估单价(元/平方米) | 评估总价(万元) | 备注 |
|------|----------------------------|-----|------|--------------------------|-------------|----------|----------------------|
| 1 | 重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号 | 张义 | 成套住宅 | 82.24 | 3020 | 24.836 | 含装修价值 |
| | | | 家具家电 | 11项 | - | 0.492 | 详见《室内可移动家具家电评估结果明细表》 |
| 合计 | | | | | | 25.328 | |

室内可移动家具家电评估结果明细表

| 序号 | 名称 | 规格型号/产品系列 | 生产厂家 | 生产日期 | 单位 | 数量 | 评估单价(元) | 评估总价(元) | 备注 |
|----|-------------|-------------------|--------------|-------|----|----|---------|---------|---------|
| 1 | 伸缩餐桌 | 餐桌一张、椅子2张 | - | | 套 | 1 | 300 | 300 | |
| 2 | 热水器 | opaicn, 12L | 佛山市顺德区台象生活电器 | | 台 | 1 | 300 | 300 | |
| 3 | 沙发 | 木质, 4+1+1 | - | | 组 | 1 | 500 | 500 | |
| 4 | 茶几 | 1.6m长, 1.2米宽、木质 | - | | 张 | 1 | 120 | 120 | |
| 5 | 洗衣机 | 半自动 | 小海螺 | | 台 | 1 | 200 | 200 | |
| 6 | 电视柜 | 1.5m长, 0.45m宽, 木质 | - | | 张 | 1 | 100 | 100 | |
| 7 | 电视 | 32英寸 | 长虹 | | 台 | 1 | 150 | 150 | |
| 8 | 卧室1床+床垫 | 1.5m, 木质床 | | | 套 | 1 | 300 | 300 | |
| 9 | 卧室1木质衣柜 | 1.2*2m | | | 个 | 1 | 200 | 200 | |
| 10 | 卧室1空调 | 1.5p | 长虹 | | 台 | 1 | 450 | 450 | 2005年购置 |
| 11 | 卧室2床+床垫+床头柜 | 1.8m, 含床垫+床头柜 | | | 套 | 1 | 500 | 500 | |
| 12 | 卧室2木衣柜 | 2*2m | | | 个 | 1 | 250 | 250 | |
| 13 | 卧室2空调 | 大1p | 美的 | 2017年 | 台 | 1 | 1500 | 1500 | |
| 14 | 卧室3床+床垫+床头柜 | 1.8m, 含床垫+床头柜 | | | 套 | 1 | 350 | 350 | |
| 合计 | | | | | | | | 4920 | |

七、特别提示

(一)据《不动产登记证明》(渝(2020)铜梁区不动产证明第002532921号)记载,至价值时点,估价对象已抵押、查封,抵押登记日期为2020年11月13日,抵押权利人为何文彬,被担保主债权数额15万元。本次估

目的是为重庆市北碚区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(二) 室内可移动家具家电以申请方、被执行方、评估人员现场清查、登记并签字确定的清单为依据。

(三) 本次估价对象土地使用权类型为划拨，若保留划拨方式转让应缴纳土地纯收益，若转为出让方式转让，则应补缴相应的土地增值收益。具体缴纳金额应咨询当地相关部门，提请注意。

以上内容摘自房地产估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释估价结论，应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人：

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年三月十五日



估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人提供了估价对象的房地产权属证书，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

6. 本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 至价值时点, 估价对象已抵押、查封, 本次估价目的是为重庆市北碚区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

(二) 估价报告使用人的限制

本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意, 不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供, 报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

(三) 估价报告使用期限的限制

本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2022年3月15日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告, 相关责任由报告使用者负责。

(四) 其他需要说明的事项

1. 证载坐落及实际坐落说明: 证载房屋坐落于重庆市铜梁区东城街道

办事处铜合路198号,估价人员现场查勘发现有两张门牌号,较新的一张为龙城大道198号,旧的一张为铜合路198号。经申请方及被执行方确定,二者系同一位置,提请关注。

2. 室内可移动家具家电以申请方、被执行方、评估人员现场清查、登记并签字确定的清单为依据。

3. 本次估价对象土地使用权类型为划拨,若保留划拨方式转让应缴纳土地纯收益,若转为出让方式转让,则应补缴相应的土地增值收益。具体缴纳金额应咨询当地相关部门,提请注意。

4. 关于评估报告和评估结果使用的特别提示:

①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;

②评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

③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评估对象状况、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人才可使用;

④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,如果评估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人才可使用。

8. 本次评估对象交易税费负担方式,按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

9. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

10. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

11. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性, 房地产将可能遇到各类风险, 价值时点后可能导致房地产市场价格变化的因素如下:

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化, 而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响, 将造成房地产严重坏损及灭失, 使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时, 可能处置价格远低于正常市场价值。

估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

1. 估价委托人：重庆市北碚区人民法院

承办法官：黄明浩

联系电话：68865100

2. 房地产权利人

名称：张义

身份证号：51022819710908421X

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地址：重庆市渝北区星光大道98号土星商务中心B3栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字(2021)第1-010号

法定代表人：邢洁

联系电话：(023) 63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效期：2021年8月13日至2024年8月12日

三、估价目的

根据《重庆市北碚区人民法院委托书》((2021)渝0109执6372号)，本次估价目的是因执行“何文彬与张义、张容借款合同纠纷”一案需对涉案标的市场价值进行评估，为重庆市北碚区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) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象为权属于张义位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号的住宅房屋及室内装饰装修、可移动家具家电市场价值进行评估,所在物业名称为石碾林场家属院,房屋建筑面积82.24平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊城镇住宅用地使用权、室内装修)及现场经申请方、被执行方、评估人员共同签字确认的家具家电,不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象为住宅用房,位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号,建筑面积为82.24平方米,小区名称为石碾林场家属院,建筑物约建成于20世纪90年代,房屋结构为混合,外墙为马赛克,一层2户,无电梯。建筑物共5层(均为住宅),估价对象位于2层,层高约3m,户型结构为3室1厅1卫1厨。其室内装修情况:入户为防盗门,室内为套装木门、塑钢窗,室内地铺地砖,内墙刷漆(客厅部分有1m木质墙裙),客厅木质吊顶、其他简易吊顶;厨房、卫生间地面为地砖,内墙贴墙砖至顶,天棚扣板吊顶;卫生间为门套,无门。

估价对象所在建筑物约6成新,外观一般,承重结构未出现不均匀沉降,主体结构没有出现明显裂痕,其他房屋结构构件可正常使用,维护管理情况较好,水电气讯配套完善。

建筑物实物状况对房地产价值的影响分析:估价对象建筑结构无明显损坏,成新率较低,层高适中,建筑面积适中,无电梯、设备设施较齐全,室内空间布局合理,维护情况较好,所在楼层较好,能满足其居住用途需求。

(2) 土地实物状况

估价对象位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号,土地用途为城镇住宅用地,土地级别为住宅3级,所在宗地四至为:北临龙城大道、其他三面临商住楼,土地形状为较规则多边形。宗地地势较为平坦,坡度为3-5°。权属性质为国有,土地使用权类型为划拨,分摊土地使用权面积17.24平方米。

估价对象所在各项基础配套设施齐全,基础设施宗地外达到“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内达到“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

(3) 室内可移动家具家电

估价对象室内有挂式空调、洗衣机、沙发等共14项,估价清单由申请方、被执行方、评估人员共同登记并签字,经现场查勘,大部分家具家电购置年代较久,各家具家电明细如下:

| 序号 | 名称 | 规格型号/产品系列 | 生产厂家 | 生产日期 | 单位 | 数量 |
|----|-------------|-------------------|--------------|-------|----|----|
| 1 | 伸缩餐桌 | 餐桌一张、椅子2张 | - | | 套 | 1 |
| 2 | 热水器 | opaicn, 12L | 佛山市顺德区白象生活电器 | | 台 | 1 |
| 3 | 沙发 | 木质, 4+1+1 | - | | 组 | 1 |
| 4 | 茶几 | 1.6m长, 1.2米宽, 木质 | - | | 张 | 1 |
| 5 | 洗衣机 | 半自动 | 小海螺 | | 台 | 1 |
| 6 | 电视柜 | 1.5m长, 0.45m宽, 木质 | - | | 张 | 1 |
| 7 | 电视 | 32英寸 | 长虹 | | 台 | 1 |
| 8 | 卧室1床+床垫 | 1.5m, 木质床 | | | 套 | 1 |
| 9 | 卧室1木质衣柜 | 1.2*2m | | | 个 | 1 |
| 10 | 卧室1空调 | 1.5p | 长虹 | | 台 | 1 |
| 11 | 卧室2床+床垫+床头柜 | 1.8m, 含床垫+床头柜 | | | 套 | 1 |
| 12 | 卧室2木衣柜 | 2*2m | | | 个 | 1 |
| 13 | 卧室2空调 | 大1p | 美的 | 2017年 | 台 | 1 |
| 14 | 卧室3床+床垫+床头柜 | 1.8m, 含床垫+床头柜 | | | 套 | 1 |

(二) 估价对象权益状况

1. 不动产登记情况

根据《房地产权证》(209房地证2014字第34333号)记载,估价对

象权利人为张义，位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号，房地籍号详见《不动产权证》，房屋用途为成套住宅，房屋结构为混合结构，所在楼层为2层，建筑面积为82.24平方米，套内建筑面积未登记；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨，共有土地使用权面积未登记，分摊土地使用权面积为17.24平方米。

2. 他项权利情况

(1) 据《不动产登记证明》(渝(2020)铜梁区不动产证明第002532921号)记载，至价值时点，估价对象已抵押、查封，抵押登记日期为2020年11月13日，抵押权利人为何文彬，被担保主债权数额15万元。本次估价目的是为重庆市北碚区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(2) 其他权益情况：经估价师现场查勘及查阅委托方提供的相关资料，未见估价对象存在土地使用管制、共有等情况。

(三) 估价对象周边环境状况

1. 区位状况描述

位置状况：估价对象位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号，现场查勘实际位于龙城大道附近，距离铜梁龙城批发市场约0.5km，距离铜梁区人民政府约1km，大区域位置条件较好。

商业繁华状况：估价对象位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号，距离铜梁龙城批发市场约0.5km，所在区域周边为铜梁老城区，周边多为老旧住宅，商业繁华度一般。

配套设施状况：估价对象位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号，附近有香樟郡、龙城国际北城、六顺花园等小区；有盼盼幼儿园、龙韵幼儿园、巴川小学、铜梁第一实验小学、铜梁二中、铜梁华区医院、少云公园、中国农业银行、东门市场、永辉超市等配套设施。

交通状况：估价对象重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198，距最近

六顺花园站约 50 米,有铜梁 105 路、铜梁 106、铜梁 202 路等多路公交车停靠,交通便捷度较高。

环境状况:估价对象位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路 198 号,区域内有龙韵幼儿园、巴川小学、铜梁第一实验小学、铜梁二中、少云公园等,绿化环境较好,人文环境较好,治安条件较好,由于紧临龙城大道道路,故有一定噪音污染。

2. 区位状况优劣分析

估价对象位置状况较好,商业繁华度一般、交通便捷程度较高,周边配套设 施较齐全,环境状况一般,区位状况较好,对房地产开发有利。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日 2022 年 2 月 17 日,本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则:要求站在中立的立场上,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格。
2. 合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价格。
3. 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

间的价格。

4. 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格偏差在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策依据

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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《中华人民共和国契税法》；
7. 《城市房地产转让管理规定》；
8. 《不动产登记暂行条例》；
9. 《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》（法释[2004]16号）；
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号；
11. 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）；
12. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
13. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37号）。

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) (中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) (中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

(三) 行为依据

《重庆市北碚区人民法院委托书》((2021)渝0109执6372号)

(四) 产权依据及相关资料

1. 《房地产权证》(209房地证2014字第34333号)复印件

2. 《不动产登记证明》(渝(2020)铜梁区不动产证明第002532921号)复印件

3. 其它相关资料。

(五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料；

2. 估价人员搜集的近期房地产交易实例资料；

3. 估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

(一) 住宅房地产

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号，用途为成套住宅，有类似房地产转让可比实例及租赁案例可收集，故可选用比较法和收益法进行估价。

(1) 比较法原理：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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易调整系数×修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况数

(2) 收益法原理：通过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。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V—表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i —表示未来第 i 年的净收益

R—表示报酬率

n—表示房地产的收益年限

2. 室内可移动家具家电

室内可移动家具家电采用市场法进行评估。

市场法：市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的方法。

计算公式：

评估值=参照物成交价格×修正系数

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，根据《房地产估价规范》本次采用了比较法、收益法进行评估，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，结合估价师经验与影响房地产市场的价格因素，确定委估房地产在估价时点 2022 年 2 月 17 日的评估结果为：

评估总价：25.328万元
人民币大写：贰拾伍万叁仟贰佰捌拾元整
详见评估结果一览表

评估结果一览表

| 估价对象 | 位置 | 权利人 | 房屋用途 | 建筑面积(m ²)/数量 | 评估单价(元/平方米) | 评估总价(万元) | 备注 |
|------|----------------------------|-----|------|--------------------------|-------------|----------|----------------------|
| 1 | 重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2号 | 张义 | 成套住宅 | 82.24 | 3020 | 24.836 | 含装修价值 |
| | | | 家具家电 | 11项 | - | 0.492 | 详见《室内可移动家具家电评估结果明细表》 |
| 合计 | | | | | | 25.328 | |

室内可移动家具家电评估结果明细表

| 序号 | 名称 | 规格型号/产品系列 | 生产厂家 | 生产日期 | 单位 | 数量 | 评估单价(元) | 评估总价(元) | 备注 |
|----|-------------|-------------------|--------------|-------|----|----|---------|---------|---------|
| 1 | 伸缩餐桌 | 餐桌一张, 椅子2张 | - | | 套 | 1 | 300 | 300 | |
| 2 | 热水器 | opaicn, 12L | 佛山市顺德区白象生活电器 | | 台 | 1 | 300 | 300 | |
| 3 | 沙发 | 木质, 4+1+1 | - | | 组 | 1 | 500 | 500 | |
| 4 | 茶几 | 1.6m长, 1.2米宽, 木质 | - | | 张 | 1 | 120 | 120 | |
| 5 | 洗衣机 | 半自动 | 小海螺 | | 台 | 1 | 200 | 200 | |
| 6 | 电视柜 | 1.5m长, 0.45m宽, 木质 | - | | 张 | 1 | 100 | 100 | |
| 7 | 电视 | 32英寸 | 长虹 | | 台 | 1 | 150 | 150 | |
| 8 | 卧室1床+床垫 | 1.5m, 木质床 | | | 套 | 1 | 300 | 300 | |
| 9 | 卧室1木质衣柜 | 1.2*2m | | | 个 | 1 | 200 | 200 | |
| 10 | 卧室1空调 | 1.5p | 长虹 | | 台 | 1 | 450 | 450 | 2005年购置 |
| 11 | 卧室2床+床垫+床头柜 | 1.8m, 含床垫+床头柜 | | | 套 | 1 | 500 | 500 | |
| 12 | 卧室2木衣柜 | 2*2m | | | 个 | 1 | 250 | 250 | |
| 13 | 卧室2空调 | 大1p | 美的 | 2017年 | 台 | 1 | 1500 | 1500 | |
| 14 | 卧室3床+床垫+床头柜 | 1.8m, 含床垫+床头柜 | | | 套 | 1 | 350 | 350 | |
| 合计 | | | | | | | | 4920 | |

209

2014
房地证

34333
字第 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



| | | | |
|--------------|---------------------------------|--------|---------------------|
| 权利人 | 张义 | | |
| 证件名称及号码 | 身份证: 51022819710908421X | | |
| 坐落 | 重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2 | | |
| 房地籍号 | TL00200304790000020100200020002 | | |
| 土地使用权类型 | 划拨 | 房屋结构 | 混合结构 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 | 房屋用途 | 成套住宅 |
| 土地使用权面积 | 17.24m ² | 楼层 | 名义层 2 物理层 2 |
| 共有使用权面积 | | 房屋建筑面积 | 83.24m ² |
| 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 | 外墙、楼梯间 | | |

201411060220155

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2014年11月7日

年 月 日

记 事

该房地产已办理抵押登记 (1)

业务编号: 20160426220437

500224780314

该房地产已办理抵押登记 (1)

业务编号: 20160918022045

500224780314

该房地产已办理抵押登记 (4)

业务编号: 20171103022096

500224780314

该房地产已解除抵押登记 (2)

业务编号: 20160812022620

500224780320

该房地产已解除抵押登记 (3)

业务编号: 20171012022029

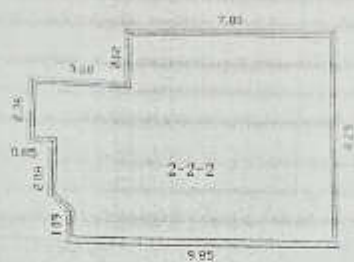
500224780314




该房地产已解除抵押登记 (2)

业务编号: 202011090220071

500224780320

附
图



比例 1: 200 长度单位: m 建筑面积 82.24 m² 图例: 自墙  共墙  借墙 

勘丈:

制图:

宗地编号:

地籍图号:

宗地面积:

房屋建筑占地面积: 17.24

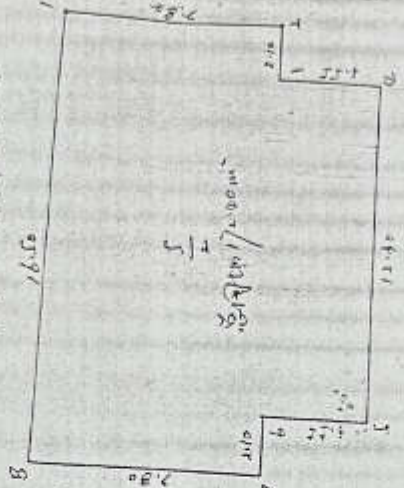
北

外边线为界及用字单位分界

外边线为界及用字单位分界

外边线为界及用字单位分界

外边线为界及用字单位分界



主任

绘图员:

审核员:

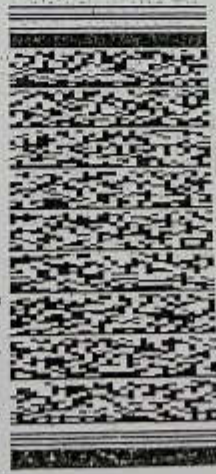
绘图日期: 2014年11月06日

审核日期:

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2020年

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 50006095350

渝 2020 铜梁区 不动产登记证明第 00253292号

| | |
|----------|--|
| 证明权利或事项 | 土地房屋抵押权(地房) |
| 权利人(申请人) | 何文彬 |
| 义务人 | 张义 |
| 坐落 | 重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2 |
| 不动产单元号 | 500224 002003 GB00585 F00010004 |
| 其他 | 不动产权证书号: 209房地证2014字第34333号 抵押面积: 82.24平方米 被担保主债权数额: 150000元 担保范围: 详见合同 |
| 附记 | 业务编号: 202011120220141 义务人: 张义, 身份证, 51022819710908421X 楼盘坐落: 重庆市铜梁区东城街道办事处铜合路198号2-2-2 |

农行华川评估公司房地产查勘表 - 司法

2中重2-2 双堰林场家属院

| 权属情况 | 产权证 | 产权人 | 位置 | 用途 | 建筑面积 | 土地用途 | 出让/划拨 | 土地级别 | 它项权利 |
|------|-----|-----|-----------|----|----------------------|------|-------|------|------|
| | 房产证 | 无 | 双堰林场 1983 | 住宅 | 82.24 m ² | | | | |

| 实体状况 | 建筑年代 | 层高 (M) | 结构 | 用途 | 门 | 窗 | 地面 | 内外墙 | 天棚 |
|------|------|--------|----|---------------------|---|-----|----|----------------|--------|
| | 90年代 | 3m | 砖混 | 住宅 (外: 防盗门, 内: 防盗门) | | 塑钢窗 | 地砖 | 外: 乳胶漆, 内: 乳胶漆 | 望天棚为贴纸 |

交通: 公交车及轻轨: 右堰门附近约100m
火车站、长途汽车站、机场距离:
1. 地砖墙皮脱落
2. 地砖墙皮脱落

商业繁华度: 距市、区级中心距离: 约... 高山水路约400m
商业繁华度: 一般
居住方便度: 较好
写字电: 伸缩桌
① 橱: 5米长+抽子2个
② 橱: 热水器 12L
③ 橱: 板沙发 4+1+1
茶几 1.6m长 1.2宽

公用设施基础: 距学校、幼儿园、医院距离:
距农贸市场、公园距离:
附近有无停车场:
通水、电、讯、气、路情况: 外: "双" 内: "双" 车

环境条件: 房地产周围环境:
有无污染: 香樟树 / 紫荆花树

附近分布有: 右堰林场
小石为围网 4种户型
叫"双堰林场家属院"
④ 橱: 1.5m向厨+橱柜
板沙发 1.2x2m
空调 长虹 1.5P 2005

备注: 3室2厅1卫1厨, 卫生间无。 橱吊柜。 装修年限较。
共5层 住第2层。
⑤ 橱: 1.8m床+1米床头柜+
柜柜 2m x 2m
空调, 美的 1.5P 2005
⑥ 橱: 1.8m床+1米床头柜+
⑦ 橱: 地板. 瓷砖

法院签字:

申请人签字: 李强 2022.2.17

评估人员签字: 王明华 2.17

被执行人签字: 张宏

2022年2月17日

估价对象现状照片



估价对象家属院大门现状



估价对象外观现状



估价对象入户现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象周边现状

估价对象室内部分家具家电现状照片



木质沙发+茶几



电视柜+电视



空调



洗衣机

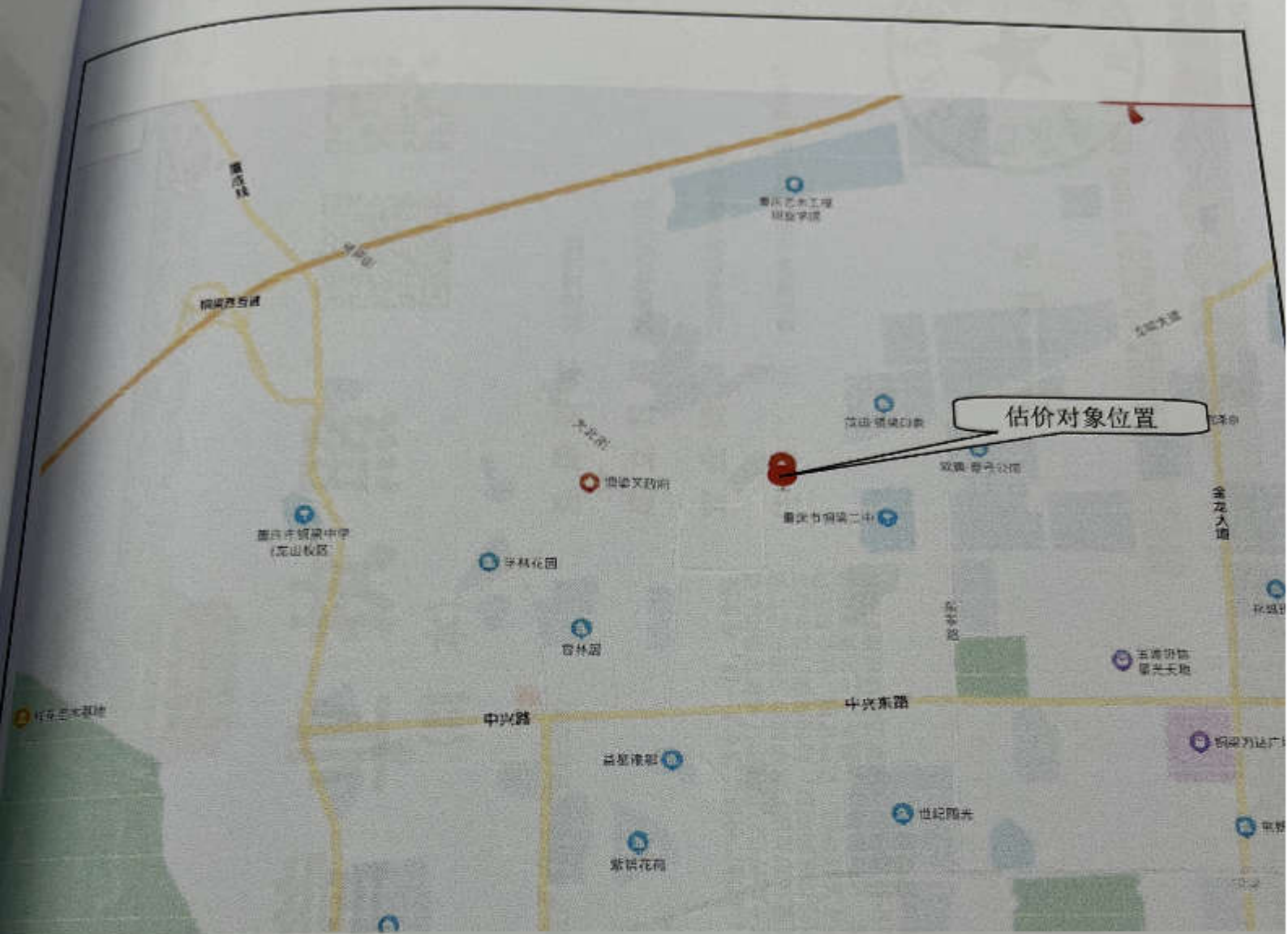


热水器



1.8m床+床头柜+床垫

估价对象位置标图



| | | |
|----|-----------------|------------------------|
| 备注 | 仅为评估示意图，不作测量依据。 | 重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司 |
|----|-----------------|------------------------|

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司