

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020076202200011
合同编号:	(2020)渝0108执7042号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重天资评报字(2022)第132号
报告名称:	重庆市南岸区人民法院执行重庆银行股份有限公司南岸支行与强冰 林挺昌、重庆冰昌贸易有限公司、张彩霞借款合同纠纷一案 所涉及的财产处置司法评估项目
评估结论:	2,373,570.00元
评估机构名称:	重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	郑兵 (资产评估师) 会员编号: 50050013 刘俊 (资产评估师) 会员编号: 50220002
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年05月19日



本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

重庆市南岸区人民法院执行重庆银行股份有限公司南岸支行与强冰  
林挺昌、重庆冰昌贸易有限公司、张彩霞借款合同纠纷一案  
所涉及的财产处置司法评估项目

## 资产评估报告

重天资评报字（2022）第 132 号

（共一册）

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年五月十一日



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、评估对象涉及的资产清单由委托人或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

八、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



重庆市南岸区人民法院执行重庆银行股份有限公司南岸支行与强冰林挺昌、重庆冰昌贸易有限公司、张彩霞借款合同纠纷一案

所涉及的财产处置司法评估项目

资产评估报告摘要

重天资评报字（2022）第132号

重庆市南岸区人民法院：

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，依据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，选取了适当的评估方法，对贵院执行重庆银行股份有限公司南岸支行与强冰、林挺昌、重庆冰昌贸易有限公司、张彩霞借款合同纠纷一案所涉及的财产进行了价值评估。

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象及评估范围：权属林挺昌的位于黔江区城东办事处文汇居委一组（自建房）的1宗住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共计63项），权属张彩霞的位于黔江区城东街道长征北路298号的1宗住宅房地产（含室内装饰装修）。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022年4月23日。

评估方法：房地产采用市场法，家具、家电采用成本法。

评估结论：在评估基准日2022年4月23日，权属林挺昌的位于黔江区城东办事处文汇居委一组（自建房）的1宗住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电和权属张彩霞的位于黔江区城东街道长征北路298号的1宗住宅房地产（含室内装饰装修）的评估总价为2,373,570元（大写：人民币贰佰叁拾柒万叁仟伍佰柒拾元整），见下表。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

Table with 3 columns: 序号 (Serial Number), 项目 (Item), 评估总价 (Assessment Total Price). Rows include: 1. 房地产 (含室内装饰装修) 2,353,760; 2. 室内家具家电 19,810; 合计 (Total) 2,373,570.

评估结果详见附表《房地产评估结果明细表》《室内家具家电评估结果明细表》。



**重要提示:**

1. 本评估报告评估结果包含增值税。
  2. 评估对象 1 房地产楼上有无证房屋, 委托人未提供建设手续资料、建筑面积资料等, 经其经办人员同意, 本次评估范围未包括该部分无证房屋的价值。
  3. 评估对象 2 《房地产权证》记载的坐落为黔江区东城街道长征路 298 号, 根据重庆市黔江区公安局城东派出所出具的《门楼牌变更证明》, 其坐落已变更为黔江区城东街道长征北路 102 号。
  4. 本评估报告的使用有效期一般原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日起, 超过一年, 委托人应当委托评估机构重新进行评估。在此期间, 若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动, 本报告即失效。
  5. 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
  6. 本评估报告仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力, 报告使用人应正确使用本评估报告。资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。
  7. 本评估报告不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定的除外。
- 以上内容摘自资产评估报告书正文, 欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告书正文。**



重庆市南岸区人民法院执行重庆银行股份有限公司南岸支行与强冰  
林挺昌、重庆冰昌贸易有限公司、张彩霞借款合同纠纷一案

所涉及的财产处置司法评估项目  
**资产评估报告正文**

重天资评报字（2022）第 132 号

**重庆市南岸区人民法院：**

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，依据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，选取了适当的评估方法，对贵院执行重庆银行股份有限公司南岸支行与强冰、林挺昌、重庆冰昌贸易有限公司、张彩霞借款合同纠纷一案所涉及的财产进行了价值评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结论报告如下：

**一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人**

**(一)委托人**

1. 名称：重庆市南岸区人民法院
2. 地址：重庆市南岸区天文街道广福大道 18 号
3. 联系人：曾凯
4. 联系电话：（023）65589117

**(二)产权持有人**

1. 姓名：林挺昌、张彩霞
2. 公民身份证号：

**(三)其他报告使用人**

法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。



## 二、评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象与评估范围内容

#### 1. 委托评估的评估对象与评估范围

根据《重庆市南岸区人民法院委托书》，本次委托评估对象与评估范围为权属林挺昌的位于黔江区城东办事处文汇居委一组（自建房）的1宗住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电（共计63项），权属张彩霞的位于黔江区城东街道长征北路298号的1宗住宅房地产（含室内装饰装修）。

#### 2. 委托评估的资产类型

纳入评估范围的资产为房地产及家具、家电。

### (二)评估对象之房地产状况

#### 1. 评估对象房地产基本状况

(1)名称：文汇居委一组（自建房）住宅房地产、长征北路298号住宅房地产。

(2)坐落：黔江区城东办事处文汇居委一组（自建房）、黔江区城东街道长征北路298号。

(3)财产范围：包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修），不包括债权债务等。

(4)规模：建筑面积共计855.01平方米，套内建筑面积未记载，其房屋分摊的土地使用权面积共计242.50平方米，详见“评估对象一览表”。

(5)用途：评估对象1土地登记用途为住宅，房屋登记用途为住宅，实际为空置；评估对象2土地登记用途为城镇住宅用房，房屋登记用途为成套住宅，实际为住宅。

(6)权属：权利类型为国有建设用地使用权、房屋所有权，权利人及不动产权属证书编号详见“评估对象（房地产）一览表”。

评估对象（房地产）一览表

评估对象	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	黔江区城东办事处文汇居委一组（自建房）	302房地证2009字第02107号	林挺昌	住宅/住宅	269.32	未记载	154.2
2	黔江区城东街道长征北路298号	302房地证2013字第05109号	张彩霞	城镇住宅用地/成套住宅	585.69	未记载	88.3
合计					855.01	—	242.50



## 2. 实物状况

### (1) 评估对象 1、2 土地实物状况

① 土地面积：评估对象 1、2 土地使用权面积分别为 154.20 平方米、88.30 平方米。

② 土地四至：评估对象 1 东至植物林，南至堡坎，西至堡坎，北至堡坎；评估对象 2 东至黔江中学堡坎、百货公司，南至百货公司、水沟，西至水沟、张永杨墙体，北至张永强墙体和黔江中学堡坎，详见《重庆市房地产权证》附图。

③ 土地形状：均较规则，详见《重庆市房地产权证》附图。

④ 地形地势：丘陵地形，地势坡度较大，自然排水畅通。

⑤ 地基（地质）：地基有足够承载力，未见无不良地质现象。

⑥ 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及平整场地）。

### (2) 建筑物实物状况

#### ① 评估对象 1 建筑实物状况

A. 外观：外观较好。

B. 层数：证载共 2 层（地上 2 层），实际为 3 层（第 3 层未上证，未纳入本次评估范围）。

C. 建筑结构：砖混结构。

D. 建筑规模：证载建筑面积为 269.32 m<sup>2</sup>，套内建筑面积未记载。

E. 空间布局：整幢，第 1 层户型为 4 室 2 厅 1 厨 1 卫，第 2 层户型为 4 室 2 厅 1 厨 3 卫。

F. 层高：第 1 层层高约 3.3m，第 2 层层高约 2.9m。

G. 设施设备：配置上水、下水、电、气、讯等，无电梯。

#### H. 装饰装修

a. 公共部位装修：建筑外墙面粉涂料；楼梯间地面铺地砖，内墙面及天棚刷涂料。

#### b. 室内装饰装修：

第 1 层：入户门为金属格栅门，室内门为金属玻璃门、木门，窗为塑钢玻璃窗；客厅和卧室为地面细石砼，内墙面和天棚刷乳胶漆；厨房为地面细石砼，内墙面及天棚抹灰，卫生间为地面铺地砖，内墙面贴砖，天棚抹灰。不可移动家具包括橱柜等。





第2层：入户为防盗门，室内门为木门、金属玻璃门、木玻璃门，窗为塑钢玻璃窗；客厅和卧室为地面铺地砖，内墙漆和天棚刷乳胶漆；厕所和卫生间为地面铺地砖，内墙面贴砖，天棚吊顶。不可移动家具包括橱柜等。

I. 建筑功能：正常。

J. 建成时间：约2009年。

K. 物业管理：未配备专业物业管理。

L. 维护保养情况：建筑基础牢固，未见基础沉降情况，围护结构较好。地面较完好，墙面、天棚有起鼓、脱落现象及渗水痕迹，门、窗开启关闭较灵活，维护保养情况较差。

## ②评估对象2建筑实物状况

A. 外观：外观一般。

B. 层数：证载共7层（地上7层）。

C. 建筑结构：混合结构。

D. 建筑规模：证载建筑面积585.69 m<sup>2</sup>，套内建筑面积未记载。

E. 空间布局：整幢，1-5层每层均分隔为2户，编制1、2号房（1层1号房户型为单间配套，1层2号户型为2室1厅1厨1卫，2至5层1、2号户型均为1室1厅1厨1卫，1-5层均为平层），6、7层整体利用，户型为3室2厅一厨2卫（跃层）。

F. 层高：第1层层高约3.3m，第2层层高约2.8m，第3层层高约3.0m，第4层层高约3.0m，第5层层高约2.8m，第6层层高约3.0m（局部挑高6m），第7层层高约3m。

G. 设施设备：配置上水、下水、电、气、讯等，无电梯。

## H. 装饰装修

a. 公共部位装修：建筑外墙面粉灰；楼梯间为地面铺地砖，内墙面及天棚刷涂料，金属栏杆、扶手。

b. 室内装饰装修：各层入户门为防盗门，室内门为金属玻璃门、木门，窗为铝塑玻璃窗、木栏窗；客厅和卧室地面铺地砖，内墙面和天棚刷乳胶漆，卧室地面铺木地板；厨房和卫生间面铺地砖，内墙面贴砖，天棚刷乳胶漆（1层），吊顶（2-7层）。不可移动家具包括橱柜等。

I. 建筑功能：正常。



J. 建成时间：约 2001 年。

K. 物业管理：未配备专业物业管理。

L. 维护保养情况：建筑基础牢固，未见基础沉降情况，围护结构较好，地面较完好，墙面、天棚有起鼓、脱落现象及渗水痕迹，门、窗开启关闭较灵活，维护保养情况较差。

### 3. 权益状况

#### (1) 评估对象 1 土地权益状况

##### ① 土地权益状况

A. 土地所有权：为国家所有。

B. 土地使用权：土地使用权人为林挺昌，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2059 年 6 月 29 日，截至评估基准日，土地剩余使用年限为 37.18 年。

C. 土地用途：土地登记用途为住宅。

##### ② 建筑物权益状况

A. 房屋所有权：房屋所有权人为林挺昌。

B. 房屋用途：房屋登记用途为住宅，实际空置。

C. 共有情况：单独所有。

D. 权属清晰情况：已取得《重庆市房地产权证》（302 房地证 2009 字第 02107 号），根据所收集的资料，未见瑕疵。

E. 担保物权设立情况：根据《重庆市黔江区不动产登记中心档案查询结果》，已设定抵押权，以上抵押权于评估基准日未消灭。

F 租赁或占用情况：无。

G. 拖欠税费情况：委托人未明确评估对象 1 有欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）。

H. 查封等形式限制权利情况：根据《重庆市黔江区不动产登记中心档案查询结果》，评估对象 1 存在查封。

#### (2) 评估对象 2 土地权益状况

##### ① 土地权益状况



A. 土地所有权：为国家所有。

B. 土地使用权：土地使用权人为张彩霞，权利类型为建设用地使用权，土地使用权类型为划拨。

C. 土地用途：土地登记用途为城镇住宅用地。

#### ②建筑物权益状况

A. 房屋所有权：房屋所有权人为张彩霞。

B. 房屋用途：房屋登记用途为成套住宅，实际住宅。

C. 共有情况：单独所有。

D. 权属清晰情况：已取得《重庆市房地产权证》(302房地证2013字第05109号)，根据所收集的资料，未见瑕疵。

E. 担保物权设立情况：根据《不动产登记查询结果告知单》，已设定抵押权，以上抵押权于评估基准日未消灭。

F. 租赁或占用情况：部分出租。

G. 拖欠税费情况：委托人未明确评估对象2有欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金)。

H. 查封等形式限制权利情况：根据《不动产登记查询结果告知单》，评估对象2存在查封限制。

#### 4. 区位状况

##### (1) 评估对象1 区位状况

###### ①位置

A. 坐落：黔江区城东办事处文汇居委一组(自建房)。

B. 方位：评估对象1位于乐购超市(谭家湾店)西北面(约70米)，伴山国际东面(约170米)。

C. 与重要场所距离：评估对象1离黔江区天汇购物中心约1.7公里，离黔江汽车南站约2.4公里，离武陵山机场约7.7公里，离黔江火车站约13公里。

D. 临街状况：不临街。

E. 楼幢：单体楼。



F. 楼层：第 1、2 层。

G. 朝向：南。

#### ②交通

A. 道路状况：区域内有文汇路、光明路、长征北路、花鼓园路等市政道路，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量小，交通较畅通。

B. 出入可利用交通工具：主要为公共汽车，评估对象 1 距离伴山国际公交站约 0.5 公里，有黔江 109 路、黔江 113 路等公交线路停靠。

C. 交通管制情况：限速。

D. 停车方便程度：评估对象 1 未配备停车位，周边道路划有停车位，车位少。

#### ③周围环境

A. 自然环境：所在区域绿化率较高，有轻微噪音污染和空气污染，卫生环境较好。

B. 人文环境：区域主要为普通住宅区，附近有伴山国际、御景龙庭、状元府等住宅物业，以常住人口为主，治安状况较好。

C. 景观：看建筑物，视野差。

#### ④外部配套设施

A. 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，保障度较高。

B. 外部公共服务设施：周边有农业银行、黔江区银座村镇银行、中国建设银行、重庆农村商业银行、乐购超市（谭家湾店）、旭晋超市（谭家湾店）、黔江区初级中学、黔江区人民小学、重庆市黔江区东蓝医院、黔江中心医院、黔江西山公园等外部公共服务设施。

### (2)评估对象 2 区位状况

#### ①位置

A. 坐落：黔江区城东街道长征北路 298 号（根据重庆市黔江区公安局城东派出所出具的《门楼牌变更证明》，其坐落已变更为黔江区城东街道长征北路 102 号）。

B. 方位：评估对象 2 位于黔江中学初中部西南面，新华大道中段东北面。

C. 与重要场所距离：评估对象离黔江区天汇购物中心约 0.5 公里，离黔江汽车南站约 1.8 公里，离武陵山机场约 7.0 公里，离黔江火车站约 12.5 公里。



D. 临街状况：不临街。

E. 楼幢：单体楼。

F. 楼层：第 1-7 层。

G. 朝向：朝西南。

#### ②交通

A. 道路状况：区域内有新华大道中段、长征北路、解放路、杨柳街、县府街路等市政道路，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量较大，交通较畅通。

B. 出入可利用交通工具：主要为公共汽车，评估对象 2 离黔江中学站约 0.5 公里，有黔江 102 路、黔江 106 路、黔江 107 路、黔江 109 路、黔江 110 路、黔江 115 路、黔江 201 路等公交线路停靠。

C. 交通管制情况：限速。

D. 停车方便程度：评估对象 2 未配备停车位，周边道路划有停车位，车位少。

#### ③周围环境

A. 自然环境：所在区域绿化率较高，有轻微噪音污染和空气污染，卫生环境较好。

B. 人文环境：区域主要为普通住宅区，附近有状元府、马市角小区、新华苑等住宅物业，以常住人口为主，治安状况较好。

C. 景观：看空坝，视野一般。

#### ④外部配套设施

A. 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，保障度较高。

B. 外部公共服务设施：周边有南海城菜市场、黔江中学、黔江人民小学校、黔江民族小学、永辉超市（丽都花苑店）、黔江区东蓝医院、黔江中心医院等外部公共服务设施。

#### （三）评估对象 1 之家具、家电状况

##### 1. 存放位置

委托评估的家具、家电均存置于评估对象 1 房地产室内。

##### (3) 物理、经济状况

委托人提供的《资产评估申报明细表》记载的资产名称、规格型号、生产厂家（品牌）、



数量、制造日期、使用情况、技术状态、维护保养状况等详见下表。

室内家具、家电物理、经济状况表

序号	资产名称	规格型号	生产厂家(品牌)	购建日期	计量单位	数量	使用情况	技术状态	维护保养
1	木床(含床垫及2个床头柜)	1800mm×2000mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
2	衣柜	2400mm×600mm×2100mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
3	沙发	2人位	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
4	斗柜	750mm×450mm×1100mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
5	取暖器	NPS-09B	广东美的环境电器制造有限公司	2009	台	1	闲置	一般	一般
6	空调	KFR-35W/BP2DNY-L(3)	广东美的制冷设备有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
7	斗柜	800mm×430mm×1000mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
8	储物柜	600mm×400mm×1100mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
9	电视柜	1550mm×500mm×600mm	---	2011	个	8	闲置	一般	一般
10	电视	三星45寸	三星	2011	台	1	闲置	一般	一般
11	空调	KFR-51L/DSF(L5122D)	四川长虹电器股份有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
12	取暖桌	LW-B-2800	中山市炉旺电器有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
13	沙发	---	---	2011	套	1	闲置	一般	一般
14	跑步机	6360S	广州飞达运动按摩器材有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
15	落地扇	SW-4	佛山市顺德区机灵电器有限公司	2013	台	1	闲置	一般	一般
16	方桌	550mm×550mm×450mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
17	床(含床垫及2个床头柜)	2000mm×2000mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
18	衣柜	1600mm×600mm×2000mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
19	空调	KFR-35W/BP2DNY-L(3)	广东美的制冷设备有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
20	保险柜	GC63	宁波大榭开发区久旺保险箱有限公司	2012	张	1	闲置	一般	一般
21	梳妆台	1000mm×450mm×1500mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
22	储物柜	800mm×280mm×2000mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
23	洗衣机	XQS75-T9288	青岛海尔洗衣机有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
24	鞋架	600mm×300mm×1500mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
25	洗衣机	XQB75-D7572CB	惠而浦(中国)投资有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
26	衣柜	1150mm×400mm×1170mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
27	衣柜	1150mm×400mm×680mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般



28	折叠床	1500mm × 1900mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
29	写字桌	1330mm × 610mm × 830mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
30	落地扇	FD-4012	格力电器(中山)小家电制造有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
31	衣柜	1200mm × 520mm × 830mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
32	电视剧	LED32K300	青岛海信电器股份有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
33	空调	KFR-35GW/g4x5-e2	---	2011	台	1	闲置	一般	一般
34	床(含一个床垫)	1500mm × 2000mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
35	衣柜	2200mm × 600mm × 2400mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
36	书桌	1200mm × 600mm × 730mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
37	梳妆台	1100mm × 350mm × 1300mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
38	电风扇	FT-40	广州艾美特电器有限公司	2010	台	1	闲置	一般	一般
39	衣柜	2100mm × 600mm × 2200mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
40	书柜	1300mm × 400mm × 1300mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
41	折叠凉床	1200mm × 2000mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
42	沙发	---	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
43	茶几	1400mm × 800mm × 500mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
44	微波炉	G80F20CN2L-DG(S0)	佛山市顺德区格兰仕微波炉电器有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
45	电视柜	2200mm × 500mm × 500mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
46	麻将机	---	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
47	餐桌(含6把座椅)	1400mm × 850mm × 750mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
48	冷柜	BCD-196ph	星星集团有限公司	2006	台	1	闲置	一般	一般
49	冰箱	BCD-216ST	青岛海尔股份有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
50	消毒柜	HYCJ	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
51	官程式热水器	RSTD125Q	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
52	床(含床垫及二个床头柜)	1800mm × 2000mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
53	落地扇	FS40-8E1	广东美的环境电器制造有限公司	2011	个	1	闲置	一般	一般
54	书桌	1200mm × 550mm × 1050mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
55	衣柜	1100mm × 550mm × 2200mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
56	床(2个床头柜)	1800mm × 2000mm	---	2011	张	1	闲置	一般	一般
57	写字台	1400mm × 700mm × 750mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
58	打印机	联想 M7400	联想	2016	台	1	闲置	一般	一般



59	组装电脑	---	---	2014	台	3	闲置	一般	一般
60	验钞机	ZBYD-CN608 (C)	萨基姆通讯(中国)电子有限公司	2016	台	1	闲置	一般	一般
61	落地扇	FS-40	佛山市南海欧科电器有限公司	2011	台	1	闲置	一般	一般
62	柜子	1800mm × 400mm × 1500mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般
63	柜子	1200mm × 400mm × 800mm	---	2011	个	1	闲置	一般	一般

#### 四、价值类型

《重庆市南岸区人民法院委托书》〔(2020)渝 0108 执 7042 号〕未明确价值类型，根据本次评估目的，本评估报告价值类型为评估对象于评估基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

《重庆市南岸区人民法院委托书》〔(2020)渝 0108 执 7042 号〕未明确评估基准日，根据本次评估目的，以评估对象现场勘察完成之日作为评估基准日，即 2022 年 4 月 23 日。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

《重庆市南岸区人民法院委托书》〔(2020)渝 0108 执 7042 号〕。

##### (二)法律法规依据

1. 《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)；
2. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号)；
4. 《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三十二号)；
5. 《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)；
6. 《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)；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号)；
8. 《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);

9.《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号);

10.《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定(试行)〉的通知》(渝高法发〔2012〕1号);

11.《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);

12.其他与本次评估有关的法律、法规和政策文件。

### 三)评估准则

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

11.《资产评估估值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

13.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);

14.重庆市资产评估协会《关于发布〈重庆市资产处置评估工作指引——相关特殊考虑〉的通知》(渝评协〔2013〕38号);

15.《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》(中评协〔2019〕14号);



16.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

17.其他与本次评估有关的准则和规范。

#### ④权属依据

1.《重庆市房地产权证》复印件;

2.《重庆市黔江区不动产登记中心档案查询结果》《不动产登记查询结果告知单》复印件;

3.委托人提供的《资产评估申报明细表》。

#### ⑤取价依据

1.评估专业人员现场查勘记录的评估对象状况;

2.资产评估机构搜集整理的评估参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料;

3.评估对象同类房地产的交易、收益、成本等资料;

4.评估对象询价资料;

5.对评估对象价值和价格有影响的其他资料。

### 七、评估方法

#### (一)资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)等评估相关准则的要求,资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

##### 1.市场法

市场法是指根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。其使用的基本前提有:

(1)存在一个活跃的公开市场;

(2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

##### 2.收益法

收益法是通过预测资产的获利能力,对资产带来未来期间的净利润或现金流按一定的



折现率折为现值，作为被评估资产价值和评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)评估对象预期获利年限可以预测。

### 3. 成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。采用成本法的前提条件有：

- (1)评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### 4. 假设开发法

假设开发法是用于房地产评估的一种方法。其是求得评估对象房地产后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润或开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象房地产价值或价格的方法，该方法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

## (二) 评估方法选用

### 1. 房地产（含室内装修）评估方法选用

#### (1) 选用的评估方法

市场法。

#### (2) 选用理由

评估对象所在区域内近期同类房地产有较多交易，能收集到足够数量的可比实例，故选用市场法评估。

评估对象为住宅房地产，评估对象或其同类房地产有租金等经济收入，但收益性差，收益法测算结果难以反映市场价值，故不选用收益法评估。

成本法适用于房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法，同时又无租金、生产经营收入等经济收入不能采用收益法的房地产，评估对象为住宅房地产，区域内近期同类房地产有较多交易，能收集到足够数量的可比实例，故本次估价亦不宜采



用成本法评估。

评估对象建筑功能正常，建筑成新较高，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法评估。

### (3)评估方法公式

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

## 2.家具家电评估方法选用

### (1)选用的评估方法

成本法。

### (2)选用理由

评估对象为家具家电，非营业使用，资产评估专业人员难以对其收益准确度量，故未选用收益法。

市场法主要适用于存在活跃二手市场的资产，虽然目前重庆市二手资产市场发达，但由于同类型二手资产之间实体、技术状况差异较大，资产评估专业人员不易对相关差异因素准确量化，故未采用市场法。

而采用成本法，由于目前国内一手资产市场信息较为公开，资产评估专业人员较易获取其重置成本的市场资料，同时较易根据其维护、保养、使用状况确定其贬值及成新率，故本次评估可运用成本法。

### (3)评估方法公式

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值=重置成本×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员根据资产评估准则和相关法律法规，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

先与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致。然后针对本项目特点，结合以往从事类似评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了资产评估计划，确定项目负责人，安排资产



评估师和评估辅助人员，组建项目团队。

## (二)开展资产核查和现场调查工作

### 1. 评估资料的收集

资产评估专业人员收集了纳入评估范围的房地产权属证明文件及《资产评估申报明细表》，并进行了必要的查验。

### 2. 现场实地勘查

根据委托人提供的资产评估申报明细表以及权属证明文件，资产评估专业人员在产权持有单位相关资产管理人員的配合下，对评估对象进行了现场勘查，对于评估对象的区位状况、实物状况和权益状况等进行了核对和调查，并形成了详尽的查勘记录。

## (三)收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：评估对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料，估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料、对评估对象价值和价格有影响的其他资料。收集的方式包括：直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人暨产权持有人等相关当事方获取的资料；查询记录、询价结果、检查记录等形式。资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、复核等。资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## (四)评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，采用恰当的评估方法进行评定估算。

## (五)内部审核

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意



见或建议。

#### (六)提交评估报告

资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

#### (七)整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理归集，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

#### (一)基本假设

##### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后仍按照原来的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

#### (二)具体假设

1. 本报告评估结论依据重庆市南岸区人民法院所提供的信息资料为合法、有效、完整为前提。

2. 林挺昌、张彩霞合法拥有、使用、转让资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设严丹、叶延果完全遵守有关的法律和法规。

3. 评估对象（房地产）已设定了抵押权，于评估基准日尚未消灭，且存在查封限制，根据《中评协关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协〔2019〕14号），不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况



对评估结论的影响，本估价报告假设没有查封、未设立担保物权。

4. 评估对象（家具家电）将按原用途、原地继续使用。

5. 本次评估没有考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结论的影响。

6. 本次评估没有考虑评估对象房地产欠缴税费（物业费、水电气费等）对评估结论的影响。

### 十、评估结论

在评估基准日 2022 年 4 月 23 日，权属林挺昌的位于黔江区城东办事处文汇居委一组（自建房）的 1 宗住宅房地产（含室内装饰装修）及室内家具、家电和权属张彩霞的位于黔江区城东街道长征北路 298 号的 1 宗住宅房地产（含室内装饰装修）的评估总价为 2,373,570 元（大写：人民币贰佰叁拾柒万叁仟伍佰柒拾元整），见下表。



资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项 目	评估总价
1	房地产（含室内装饰装修）	2,353,760
2	室内家具家电	19,810
	合计	2,373,570

评估结果详见附表《房地产评估结果明细表》《室内家具家电评估结果明细表》。

### 十一、特别事项说明

1. 本次评估范围仅以《重庆市南岸区人民法院委托书》《资产评估申报明细表》列示的资产项目为限。

2. 本次评估在人民法院的组织下进行了现场勘查，现场勘查过程由人民法院、申请执行人共同引领。

3. 由委托人和相关当事人提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件、评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4. 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核查工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为



产权证明文件。

5. 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该资产拟用于司法处置可能承担的费用和税项；未考虑资产承担的抵押、担保、可能承担诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6. 本招评估报告评估结果包含增值税。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

8. 对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

9. 评估对象 1 房地产楼上有无证房屋，委托人未提供建设手续资料、建筑面积资料等，经其经办人员同意，本次评估范围未包括该部分无证房屋的价值。

10. 评估对象 2 《房地产权证》记载的坐落为黔江区东城街道长征路 298 号，根据重庆市黔江区公安局城东派出所出具的《门楼牌变更证明》，其坐落已变更为黔江区城东街道长征北路 102 号。

11. 本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

**上述有关事项，资产评估报告使用人应予以关注，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的使用有效期一般原则上为自评估基准日起一年。自评估基准日起，超过一年，委托人应当委托评估机构重新进行评估。在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效；

2. 除委托人、法律法规规定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；





3. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

4. 本评估报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本评估报告。资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响；

5. 本评估报告的使用范围为资产评估委托合同约定的评估目的和用途。

6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

7. 如发现本报告内的文字或数字图片因校印或其他原因出现误差，请通过本公司进行更正，否则报告误差部分无效。

### 十三、评估报告日

本评估结论最终形成的日期为 2022 年 5 月 16 日，即资产评估师专业意见形成日。

### 十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司



资产评估师：刘俊

资产评估师：郑兵

二〇二二年五月十六日



### 附表： 房地产评估结果明细表

评估基准日：2022年4月23日

金额单位：人民币元

产权持有人：林挺昌、张彩霞

评估对象	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	坐落	结构	建成时间	土地使用权类型	土地权利终止日期	计量单位	数量	评估价值	
											建面单价	总价
1	302房地证2009字第02107号	林挺昌	住宅/住宅	黔江区城东办事处文汇居委一组(自建房)	砖混结构	2009年	出让	2059-6-29	m <sup>2</sup>	269.32	2520	678,690
2	302房地证2013字第05109号	张彩霞	城镇住宅用地/成套住宅	黔江区城东街道长征北路298号	混合结构	2001年	划拨	---	m <sup>2</sup>	585.69	2860	1,675,070
合计	---	---	---	---	---	---	---	---	---	855.01	---	2,353,760

评估机构：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

评估人员：郑兵 刘俊



### 室内家具家电评估结果明细表

评估基准日：2022年4月23日

产权持有人：林挺昌

金额单位：人民币元

序号	资产名称	规格型号	生产厂家(品牌)	购建日期	计量单位	数量	评估价值	
							评估单价	评估总价
1	木床(含床垫及2个床头柜)	1800mm × 2000mm	--	2011	张	1	520	520
2	衣柜	2400mm × 600mm × 2100mm	--	2011	个	1	580	580
3	沙发	2人位	--	2011	张	1	290	290
4	斗柜	750mm × 450mm × 1100mm	--	2011	个	1	230	230
5	取暖器	NPS-09B	广东美的环境电器制造有限公司	2009	台	1	50	50
6	空调	KFR-35W/BP2DNY-L(3)	广东美的制冷设备有限公司	2011	台	1	400	400
7	斗柜	800mm × 430mm × 1000mm	--	2011	个	1	230	230
8	储物柜	600mm × 400mm × 1100mm	--	2011	个	1	30	30
9	电视柜	1550mm × 500mm × 600mm	--	2011	个	8	200	200
10	电视	三星 45寸	三星	2011	台	1	600	600
11	空调	KFR-51L/DSF(L5122D)	四川长虹电器股份有限公司	2011	台	1	700	700
12	取暖桌	LW-B-2800	中山市炉旺电器有限公司	2011	台	1	120	120
13	沙发	--	--	2011	套	1	1,150	1,150
14	跑步机	6360S	广州飞达运动按摩器材有限公司	2011	台	1	250	250



15	落地扇	SW-4	佛山市顺德区机灵电器有限公司	2013	台	1	90	90
16	方桌	550mm × 550mm × 450mm	--	2011	张	1	40	40
17	床(含床垫及2个床头柜)	2000mm × 2000mm	--	2011	张	1	460	460
18	衣柜	1600mm × 600mm × 2000mm	--	2011	个	1	290	290
19	空调	KFR-35W/BP2DNY-L(3)	广东美的制冷设备有限公司	2011	台	1	840	840
20	保险柜	GC63	宁波大榭开发区久旺保险箱有限公司	2012	张	1	410	410
21	梳妆台	1000mm × 450mm × 1500mm	--	2011	个	1	150	150
22	储物柜	800mm × 280mm × 2000mm	--	2011	个	1	90	90
23	洗衣机	XQS75-T9288	青岛海尔洗衣机有限公司	2011	台	1	750	750
24	鞋架	600mm × 300mm × 1500mm	--	2011	个	1	30	30
25	洗衣机	XQB75-D7572CB	惠而浦(中国)投资有限公司	2011	台	1	380	380
26	衣柜	1150mm × 400mm × 1170mm	--	2011	个	1	150	150
27	衣柜	1150mm × 400mm × 680mm	--	2011	个	1	90	90
28	折叠床	1500mm × 1900mm	--	2011	张	1	100	100
29	写字桌	1330mm × 610mm × 830mm	--	2011	张	1	40	40
30	落地扇	FD-4012	格力电器(中山)小家电制造有限公司	2011	台	1	30	30
31	衣柜	1200mm × 520mm × 830mm	--	2011	个	1	150	150
32	电视剧	LED32K300	青岛海信电器股份有限公司	2011	台	1	300	300
33	空调	KFR-35GW/g4x5-e2	--	2011	台	1	700	700



34	床 (含一个床垫)	1500mm × 2000mm	--	2011	张	1	350	350
35	衣柜	2200mm × 600mm × 2400mm	--	2011	个	1	750	750
36	书桌	1200mm × 600mm × 730mm	--	2011	张	1	60	60
37	梳妆台	1100mm × 350mm × 1300mm	--	2011	个	1	90	90
38	电风扇	FT-40	广州艾美特电器有限公司	2010	台	1	20	20
39	衣柜	2100mm × 600mm × 2200mm	--	2011	个	1	580	580
40	书柜	1300mm × 400mm × 1300mm	--	2011	个	1	290	290
41	折叠凉床	1200mm × 2000mm	--	2011	张	1	150	150
42	沙发	--	--	2011	张	1	400	400
43	茶几	1400mm × 800mm × 500mm	--	2011	个	1	90	90
44	微波炉	G80F20CN2L-DG(S0)	佛山市顺德区格兰仕微波炉器有限公司	2011	个	1	100	100
45	电视柜	2200mm × 500mm × 500mm	--	2011	个	1	230	230
46	麻将机	--	--	2011	张	1	320	320
47	餐桌 (含6把座椅)	1400mm × 850mm × 750mm	--	2011	张	1	580	580
48	冷柜	BCD-196ph	星星集团有限公司	2006	台	1	300	300
49	冰箱	BCD-216ST	青岛海尔股份有限公司	2011	台	1	400	400
50	消毒柜	HYCJ	--	2011	个	1	130	130
51	官程式热水器	RSTD125Q	--	2011	个	1	600	600
52	床(含床垫及二个床头柜)	1800mm × 2000mm	--	2011	张	1	520	520



53	落地扇	FS40-8B1	广东美的环境电器制造有限公司	2011	个	1	40	40
54	书桌	1200mm × 550mm × 1050mm	--	2011	个	1	60	60
55	衣柜	1100mm × 550mm × 2200mm	--	2011	个	1	290	290
56	床 (2个床头柜)	1800mm × 2000mm	--	2011	张	1	520	520
57	写字台	1400mm × 700mm × 750mm	--	2011	个	1	40	40
58	打印机	联想 M7400	联想	2016	个	1	320	320
59	组装电脑	--	--	2016	套	3	520	1560
60	验钞机	JBVD-CN608 (C)	萨基姆通讯 (中国) 电子有限公司	2016	台	1	310	310
61	落地扇	FS-40	佛山市南海欧科电器有限公司	2011	个	1	30	30
62	柜子	1800mm × 400mm × 1500mm	--	2011	个	1	150	150
63	柜子	1300mm × 400mm × 800mm	--	2011	个	1	90	90
合计	--	--	--	--	--	65	--	19,810



评估人员: 郑兵 刘俊

评估机构: 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司



302 房地证 2009 字第 02107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。

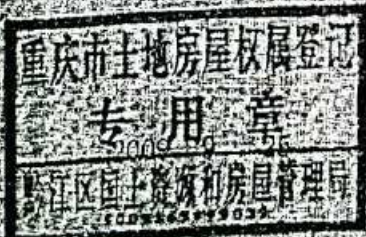
发证机关



权利人	林挺昌		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	黔江区城东办事处文汇居委一组(自建房)		
房地籍号	[REDACTED]		
土地使用权类型	出让	房屋结构	砖混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	154.2	楼层	1-2
房产使用权限	0	房屋建筑面积	269.32
土地使用权终止日期	2059-6-29	室内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

重庆市黔江区国土资源和房屋管理局

重庆市黔江区国土资源和房屋管理局



扫描全能王 创建





记 事

该不动产已作抵押

20150122 0380035

该不动产已作抵押

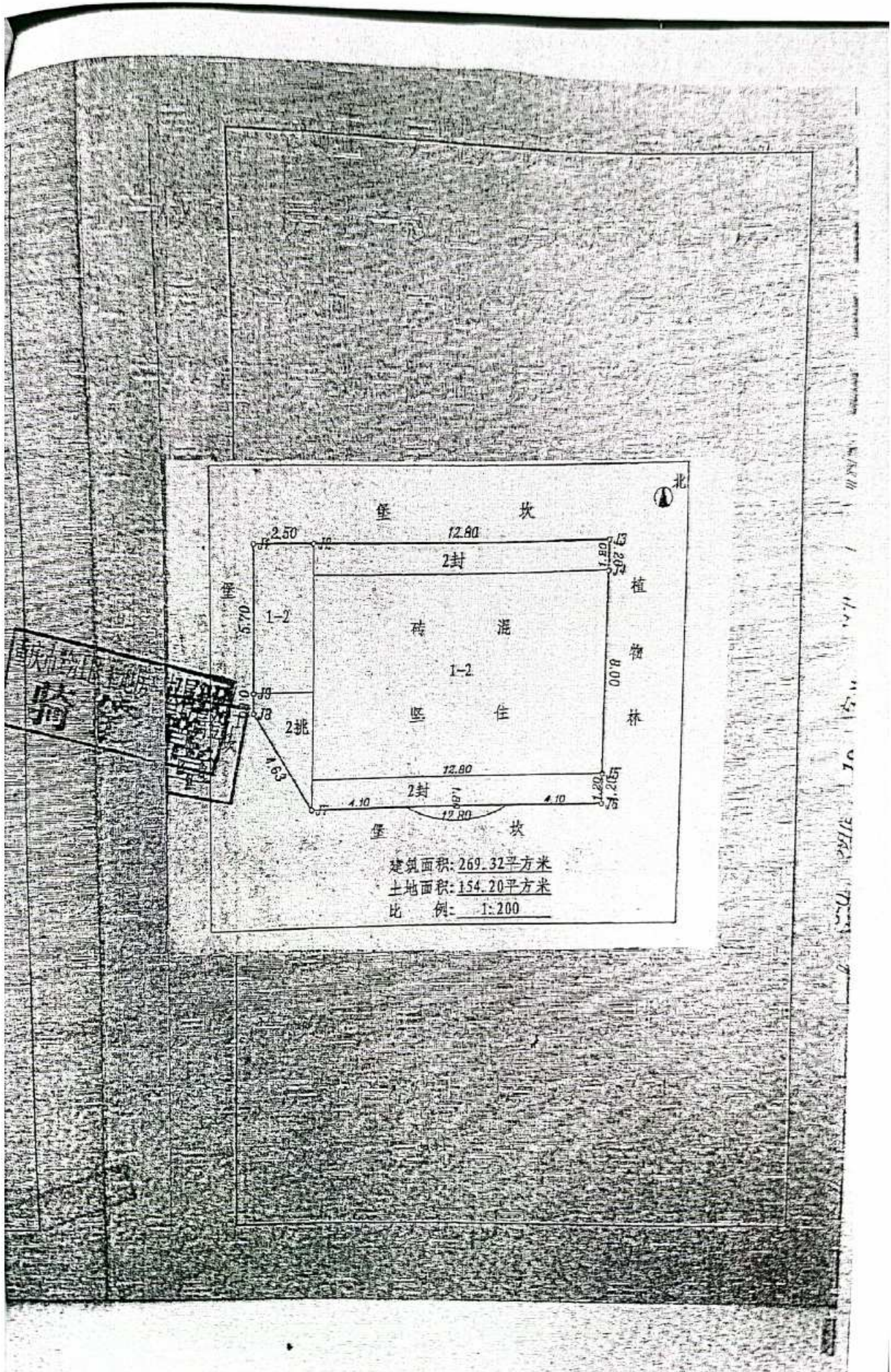
20180117 0380078

金源和房屋



扫描全能王 创建 72





302 房地证 2013 字第 05109 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



扫描全能王 创建



权利人	张彩霞		
证件名称及号码			
坐落	黔江区城东街道长征北路298号		
房地籍号	QJ00100102760000010100100610001、 QJ00100102760000010100100510001、		
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	88.3m <sup>2</sup>	楼层	名义层 1-7 物理层 1-7
共有使用权面积		房屋建筑面积	585.69m <sup>2</sup>
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			

201311280380098

发证单  
登记日期



发证单位  
登记日期



记 事

该不动产已作抵押

201501220380035

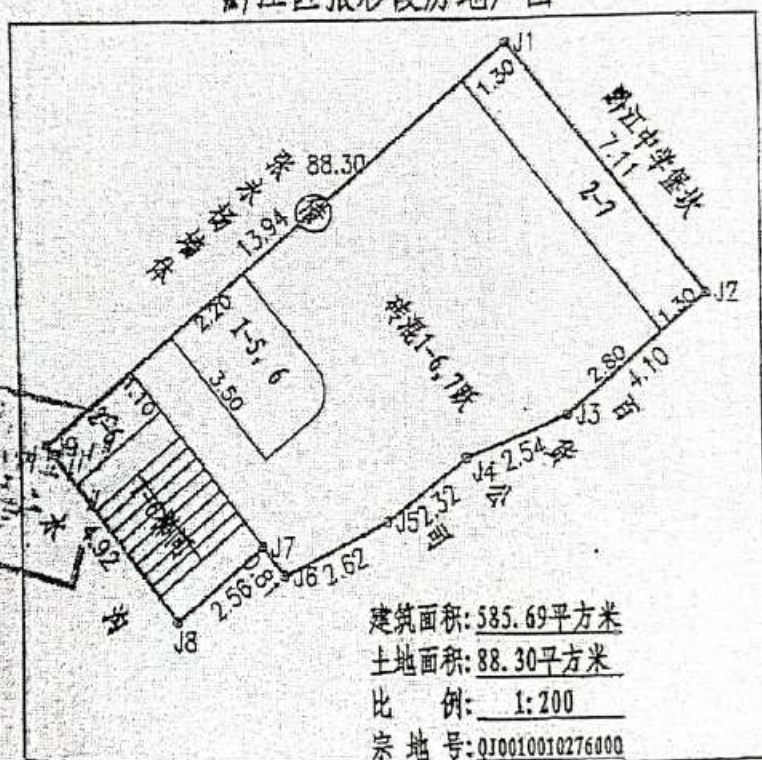


该不动产已作抵押

201801170380078



### 黔江区张彩霞房地产图





15097

# 重庆市黔江区不动产登记中心 档案查询结果

申请人：朱虹宇

证件类型：身份证

证件号：[REDACTED]

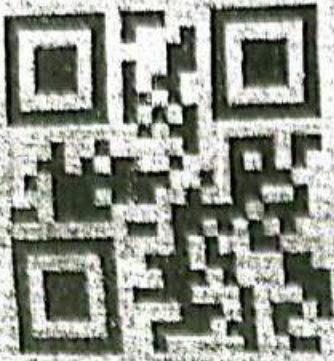
于2023年12月15日查询到土地房屋数字档案信息1条记录如下：

权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
[REDACTED]	502-2033-02	2009-09-27	成套住宅	混合结构		269.27		是	是

以上登记信息是我单位已经审核完毕并归档的不动产登记信息，查询人对查询内容及国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。

重庆市黔江区不动产登记中心





18104

### 不动产登记查询结果告知单

申请人：重庆市南岸区人民法院

证件类型：其它 (证件号：2020渝0108附7042号)

于2022-04-19 11:27前在我单位查询土地房屋数字档案信息1条记录如下：

坐落	权利人	权证号	登记日期	用途	性质	土地用途	建筑用途	是否抵押	是否查封	是否限制
黔江区城东街道长 征北路20号	张彩霞	房地证2013字第05109号	2013-12-05	成套住宅	商品房	住宅	住宅	是	是	是

注：2021年10月被农商银行有限公司查封并冻结

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属资料及的国家机密，个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用





查询到房屋 黔江区城东街道长征北路298号... 的抵押、查封、限制现状如下:

房屋权利人: 张彩霞

房屋是否共有:

共有类型:

业务分类	起始日期	终止日期	业务描述
土地房屋最高额抵押权(现房)	2015-01-20	2018-01-20	抵押权人: 重庆银行股份有限公司南坪支行, 金额: 2000000, 登记时间: 2015-01-22
土地房屋最高额抵押权(现房)	2018-01-16	2019-01-16	抵押权人: 重庆银行股份有限公司南坪支行, 金额: 2000000, 登记时间: 2018-01-17
土地房屋最高额抵押权(现房)	2019-01-27	2020-01-27	抵押权人: 重庆银行股份有限公司南坪支行, 金额: 1000000, 登记时间: 2019-03-17



查询到房屋：黔江区城东街道长征北路298号，的抵押、查封、限制现状如下：

房屋权利人

张其勤

房屋是否共有

共有类型

业务分类	起始日期	终止日期	业务描述
土地房屋最高额抵押 (现房)	2015-01-20	2018-01-20	抵押权人：重庆银行股份有限公司南坪支行，金额：2000000，登记时间：2015-01-22
土地房屋最高额抵押 (现房)	2018-01-16	2019-01-16	抵押权人：重庆银行股份有限公司南坪支行，金额：2000000，登记时间：2018-01-17
土地房屋最高额抵押 (现房)	2019-01-22	2020-01-22	抵押权人：重庆银行股份有限公司南坪支行，金额：1000000，登记时间：2019-03-15



## 门楼牌变更证明

兹有本辖区房产原地址为黔江区城东街道长征北路298号，因公安机关重新编订门楼牌号，现地址变更为重庆市黔江区城东街道长征北路102号。

情况属实。



2021年6月15日

