

重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司

重淇澳房估字 2019 第 0009 号

云阳县人民法院

房地产估价报告

二〇一九年三月



房地产估价报告

估价项目名称：海南省文昌市文城镇惠民路9号(金椰园D3-2-604房)住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：云阳县人民法院

房地产估价机构：重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张涛（注册号5020000023）

胡杨（注册号5020100067）

估价报告作业日期：2019年2月20日至2019年3月5日

估价报告编号：重淇澳房估字2019第0009号

致估价委托人函

云阳县人民法院：

受贵院的估价委托，我公司根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据国家有关的法律法规、政策和标准，以及贵院提供的估价相关资料，在合理的假设下，运用科学的估价方法，对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，并形成估价结论。现将估价报告摘要及估价结果函告如下：

一、估价对象：权属于张银琼的位于海南省文昌市文城镇惠民路 9 号（金椰园 D3-2-604 房）的住宅房地产[建筑面积为 78.57 平方米及其分摊土地使用权面积 12.22 平方米，范围包括估价对象房屋和分摊的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，包含装饰、装修和房内可移动物品，水、电、气开户费]。

二、估价目的：为估价委托人司法执行提供房地产市场价值参考依据。

三、价值类型：市场价值。

四、价值时点：2019 年 2 月 20 日。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果

评估总价：85.48 万元。

大 写：人民币捌拾伍万肆仟捌佰元整。

评估单价：10880 元/平方米

（备注：其中装饰、装修和房内可移动物品评估总价为 8.25 万元，不涉及水、电、气开户费。）

七、特别提示

1. 于价值时点，估价对象已被云阳县人民法院查封。本次估价未考虑查封对估价结果的影响。

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（即 2019 年 3 月 5 日起至 2020 年 3 月 4 日止）。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. 以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

注：

注册房地产估价师张涛，司法鉴定人资格证书号为 5013133558。注册房地产估价师胡杨，司法鉴定人资格证书号为 5014145674。

重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 3 月 5 日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14



重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司

地址：文昌市北部新区栖霞路 18 号 19 幢 6 楼

邮编：401121



GATH
淇澳·同辉

重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司

地址：文昌市北部新区栖霞路 18 号 19 幢 6 楼

邮编：401121

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象无利害关系，也与有关当事人无个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1. 估价对象的权属、面积、用途等均依据《文昌市房屋所有权证》记载，注册房地产估价师对《文昌市房屋所有权证》进行了一般性检查，但未向政府相关部门核实，本次估价假设估价委托人提供的《文昌市房屋所有权证》真实、合法、有效、完整。

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，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《文昌市房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构等均以估价委托人提供的《文昌市房屋所有权证》记载为准。

3. 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。

4. 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、气等共用设施的使用权。

5. 本报告的价值时点为实地查勘日，即 2019 年 2 月 20 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

无。

(三)背离事实假设

1. 于价值时点，估价对象已被云阳县人民法院查封。本次估价未考虑查封对估价结果的影响。

(四)不相一致假设

无。

(五)依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

1. 估价报告及估价结论仅针对估价目的适用，供估价委托人和司法执行涉及的估价利害关系人使用，若改变估价目的及使用条件，需向重庆淇澳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（即 2019 年 3 月 5 日至 2020 年 3 月 4 日）。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《估价报告》和《估价技术报告》。《估价报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定由重庆淇澳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名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. 由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，我们不对由此造成的评估结论失实而导致的不良后果承担责任。

7. 本报告估价结果包含装饰、装修和房内可移动物品价值，不涉及水、电、气开户费。

8. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

9. 估价报告由重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：云阳县人民法院
2. 执行局执行法官：张青春
3. 联系电话：18996655208

二、房地产估价机构

1. 名称：重庆淇澳房地产土地资产评估有限公司
2. 住所：文昌市北部新区栖霞路 18 号 19 幢 1 单元 6-7 号
3. 法定代表人：张涛
4. 注册资本：叁佰万元整
5. 备案证书号：渝房评备字（2018）2-005 号
6. 备案等级：房地产评估二级
7. 司法鉴定许可证：证号 5001344
8. 经营范围：综合评估 B 级资格（按许可核定事项和期限从事经营）；全国范围内从事土地评估业务；房地产评估二级（有效期限至 2021 年 3 月 12 日）（以上范围法律法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营）。
9. 邮政编码：401121
10. 联系电话：（023）67889095、67889097

三、估价目的

为估价委托人司法执行提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

权属于张银琼的位于海南省文昌市文城镇惠民路 9 号（金椰园 D3-2-604 房）的住宅房地产[建筑面积为 78.57 平方米及其分摊土地使用权面积 12.22 平方米，

范围包括估价对象房屋和分摊的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，包含装饰、装修和房内可移动物品，水、电、气开户费]。

房内可移动物品一览表

物品名	数量
冰箱（荣事达）	1 台
抽油烟机（美的）	1 台
橱柜	1 组
电热水器（美的）	1 个
卫浴组合柜	1 个
木质母子双层床（次卧）	1 个
婴儿床	1 个
木质床（主卧）	1 个
藤制床头柜	2 个
藤制衣柜	1 个
电视柜	1 个
藤制摇摇椅	1 个
藤制沙发	1 个
藤制茶几	1 个
电视机（康佳）	1 台
洗衣机（海尔波轮全自动）	1 台
空调（美的挂机）	2 台
棕榈床垫（次卧）	2 张
席梦思床垫（主卧床）	1 张
电动车	1 辆

(二) 房地产基本状况

1. 名称：金椰园。
2. 坐落：海南省文昌市文城镇惠民路 9 号（金椰园 D3-2-604 房）。
3. 规模：建筑面积为 78.57 平方米，分摊土地使用权面积 12.22 平方米。

4. 用途：登记土地用途为住宅用地，房屋规划用途为住宅，实际闲置。

5. 权属：张银琼拥有估价对象的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

(三) 房地产区位状况

1. 位置条件：

(1) 坐落：海南省文昌市文城镇惠民路 9 号（金椰园 D3-2-604 房）。

(2) 方位：所在小区位于文昌市政府南面，南二环路西侧，估价对象所在楼栋位于小区西南部。详见《估价对象位置示意图》。

(3) 距离：估价对象所在小区距文昌市政府约 200 米，距文昌动车站约 12.6 公里，距海口美兰国际机场约 66.3 公里。

(4) 临街状况：所在小区临惠民路、南二环路，所在楼栋临小区内部道路。

(5) 朝向：估价对象朝西北。

(6) 楼层：估价对象位于第 6 层。

2. 交通状况：

(1) 道路状况：区域内有惠民路（主干道）、南二环路（主干道）等道路，路面已硬化，路面状况较好，区域车流量较小，交通不拥堵。

(2) 出入可利用的交通工具：出入可利用公交车。估价对象所在小区门口即为公交车站（金椰园站），有 5、9、12、16、游览 2 路等多路定线公交车线路在此停靠。

(3) 交通管制情况：车辆限速等。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区有露天画线停车位，车位较充足，停车较方便，收费合理。

3. 周围环境和景观：

(1) 自然环境：估价对象区域内绿化率较高，有轻微噪声污染，卫生环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域主要为住宅区，区域内有天海紫贝、清澜别院、观澜雅苑、美兰海岸、星蓝湾、金尊·文府海景等住宅小区。区域主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：估价对象看小区内景，视野开阔。

周围环境和景观详见《估价对象现状照片》。

4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、通信、有线电

视等基础设施完备，均为市政管网，保障度高。该小区不通天然气，在物业管理处了解得知，目前正在接洽天然气入户小区事宜，安装入户 3200 元/户。

(2)外部公共服务设施：附近有文昌市政府、文昌市工商行政管理局、文昌市中医院清澜分院、小区便民超市、俊腾蔬菜配送中心、百合财富广场、清澜中心公园等公共服务设施。

(四)房地产实物状况

1. 土地实物状况

(1)土地面积：共有土地使用权面积为 15968.71 平方米，分摊土地使用权面积为 12.22 平方米。

(2)土地四至：未记载，详见《宗地图》。

(3)土地形状：近似矩形，详见《宗地图》。

(4)地形地势：地形为山地地形，地势坡度为 0-5 度，自然排水畅通。

(5)土壤：无污染。

(6)地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7)土地开发程度：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及平整场地）。

2. 建筑物实物状况

(1)规模：估价对象建筑面积为 78.57 平方米，套内建筑面积为 68.33 平方米。

(2)建成年份：2013 年。

(3)总层数：建筑物总层数 7 层（地上 7 层）。

(4)建筑结构：钢筋混凝土。

(5)外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(6)装饰装修：外墙饰防水涂料；过道地面为地砖，墙面贴墙砖。入户门为防盗门，窗为铝合金窗；地面铺设地砖，内墙面及天棚饰乳胶漆，厨房、卫生间地面铺设防滑地砖，墙面贴墙砖至顶，天棚铝扣板吊顶，室内装修档次为普通装修。

(7)设施设备：估价对象通上水、下水、电、闭路、通讯、宽带，所在楼栋配备消防设施和一部电梯。

(8)通风和采光：估价对象一面采光通风。

(9)层高：层高约 3 米。

(10)空间布局：估价对象所在楼栋 4 户/层，户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。

(11)维修保养情况及完损程度：经实地查勘，估价对象使用情况正常，估价人员结合估价对象的具体维修保养状况，确定估价对象成新率为 90%，装修成新率约 75%。

(12)物业管理：所在小区配备专业物业管理公司，物业费为 1.5 元/平方米·月。

(五)房地产权益状况

1. 土地权益状况：

(1)土地所有权：为国家土地所有权。

(2)土地使用权：根据估价委托人提供的《文昌市商品房（保障性住房）国有土地使用权分割审批表》、《宗地面积分摊明细表（按基底面积分摊）》、《海南省不动产登记局房地产权结果信息一览表》记载，张银琼拥有估价对象分摊的国有出让土地使用权。土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2069 年 9 月 29 日，土地剩余使用年限为 50.61 年。

(3)土地利用现状：地上已建成金椰园住宅小区，有多栋房屋、绿化、道路等。

(4)土地使用管制：建设用地，土地用途为住宅用地。

2. 建筑物权益状况：

(1)房屋所有权：根据《文昌市房屋所有权证》（文昌市房权证文房证字第 80609 号）、《海南省不动产登记局房地产权结果信息一览表》记载，估价对象房屋所有权人为张银琼。

(2)房屋用途：规划用途为住宅，实际为闲置。

(3)房屋性质：市场化商品房。

(4)共有情况：无。

(5)份额比例：——

(6)登记机关：文昌市住房和城乡建设局。

(7)其他特殊情况：估价对象已被云阳县人民法院查封。

3. 房地产其他权利设立情况：无。

4. 房地产出租或占用情况：无。

五、价值时点

根据《价格评估委托书》记载，确定实地查勘日为价值时点，即价值时点为2019年2月20日。

六、价值类型

本报告采用了市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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

按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价经济原则，对估价对象进行客观、公正、科学的估价，并遵守国家保密规定。本次估价应遵循以下估价经济原则：

(一)独立、客观、公正原则

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值或价格的原则。

(二)合法原则

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值或价格的原则。

(三)价值时点原则

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。

(四)替代原则

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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五)最高最佳利用原则

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)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。
2. 《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 72 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 28 号）。
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）。
5. 《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）。
6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 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. 《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第 31 号发布）。
9. 《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）。
10. 《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）。
11. 《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发[2013]021 号）。
12. 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法[2015]175 号）。

(二)本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。
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. 估价委托人出具的《云阳县人民法院价格评估委托书》（（2018）渝 0235 执 1402 号之一）原件。
2. 估价委托人提供的《文昌市商品房（保障性住房）国有土地使用权分割审批表》、《宗地面积分摊明细表（按基底面积分摊）》复印件。
3. 估价委托人提供的《海南省不动产登记局房地产权结果信息一览表》

4. 估价委托人提供的《文昌市房屋所有权证》(文昌市房权证文房证字第 80609 号) 复印件。

(四)估价人员实地查勘、搜集、整理的资料

1. 估价人员实地查勘取得的估价对象现状资料。
2. 估价人员搜集整理的估价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. 类似房地产相关询价资料等。

九、估价方法

1. 房地产估价常用方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013), 房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。以下为各估价方法的定义:

比较法是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。

收益法是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。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象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和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折算到价值时点后相减, 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估价对象价值或价格的方法。

2. 估价技术路线:

- (1)估价方法的选取: 选取了比较法估价。
- (2)估价方法中的特殊处理: 无。
- (3)得出估价结果的思路: 采用比较法中的直接比较法得到比较价值, 以比较价值作为估价结果。

3. 估价方法适用性分析

根据估价目的、估价对象的特点和区域市场状况，结合估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选用适当的估价方法。

(1)适用的估价方法：

①估价对象所在区域近期类似房地产交易案例较多，故宜采用比较法。

(2)不适用的估价方法：

①估价对象已经建成并交付给业主，暂不具有投资开发和再开发潜力，不宜采用假设开发法。

②估价对象为住宅房地产，为金椰园小区中的 1 套住宅，不能作为独立项目或假设可作为独立项目进行重新开发建设，故不适宜选用成本法。

③估价对象为住宅房地产，收益性不强，用正常期望的报酬率测算不能真实反映估价对象的市场价值，故不适宜选用收益法。

4. 比较法公式

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、估价结果

根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据国家有关的法律法规、政策和标准，以及估价委托人提供的估价相关资料，在合理的假设下，运用科学的估价方法，最终得出估价对象在 2019 年 2 月 20 日的估价结果为：

评估总价：85.48 万元。

大 写：人民币捌拾伍万肆仟捌佰元整。

评估单价：10880 元/平方米

（备注：其中装饰、装修和房内可移动物品评估总价为 8.25 万元，不涉及水、电、气开户费。）

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张涛	5020000023		
胡杨	5020100067		

十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 2 月 20 日至 2019 年 2 月 20 日对估价对象进行实地查勘，时间共一天。

十三、估价作业期

2019 年 2 月 20 日至 2019 年 3 月 5 日。

附 件

1. 实地查勘情况和相关照片、位置示意图
2. 估价委托人出具的《云阳县人民法院价格评估委托书》（（2018）渝 0235 执 1402 号之一）（原件）
3. 估价委托人提供的估价对象《文昌市商品房（保障性住房）国有土地使用权分割审批表》、《宗地面积分摊明细表（按基底面积分摊）》复印件
4. 估价委托人提供的估价对象《海南省不动产权登记局房地产权结果信息一览表》复印件
5. 估价委托人提供的估价对象《文昌市房屋所有权证》（文昌市房权证文房证字第 80609 号）复印件
6. 专业帮助情况和有关专业意见
7. 估价机构《营业执照》（复印件）
8. 估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）
9. 估价机构《司法鉴定许可证》（复印件）
10. 估价人员《房地产估价师注册证》（复印件）
11. 估价人员《司法鉴定人执业证》（复印件）

估价对象实地查勘情况和相关照片

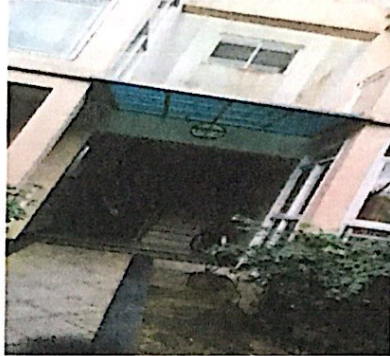
一、实地查勘情况

注册房地产估价师胡杨和助理人员徐佳于2019年2月20日在估价委托人指派的工作人员罗发明的带领下，对估价对象进行了实地查勘。

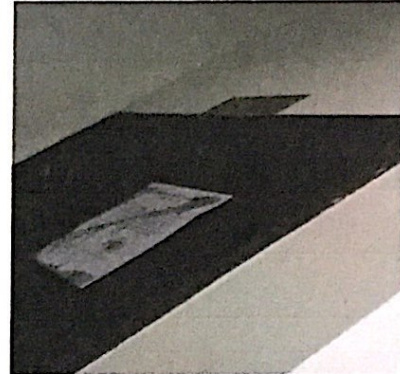
二、相关照片



小区大门



估价对象楼栋外观



估价对象入户门



估价对象内部



估价对象内部



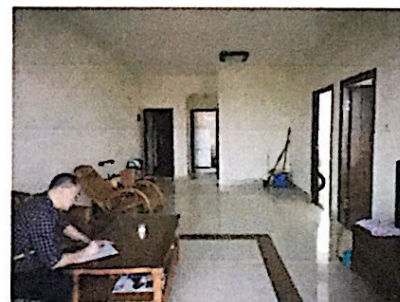
估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象景观

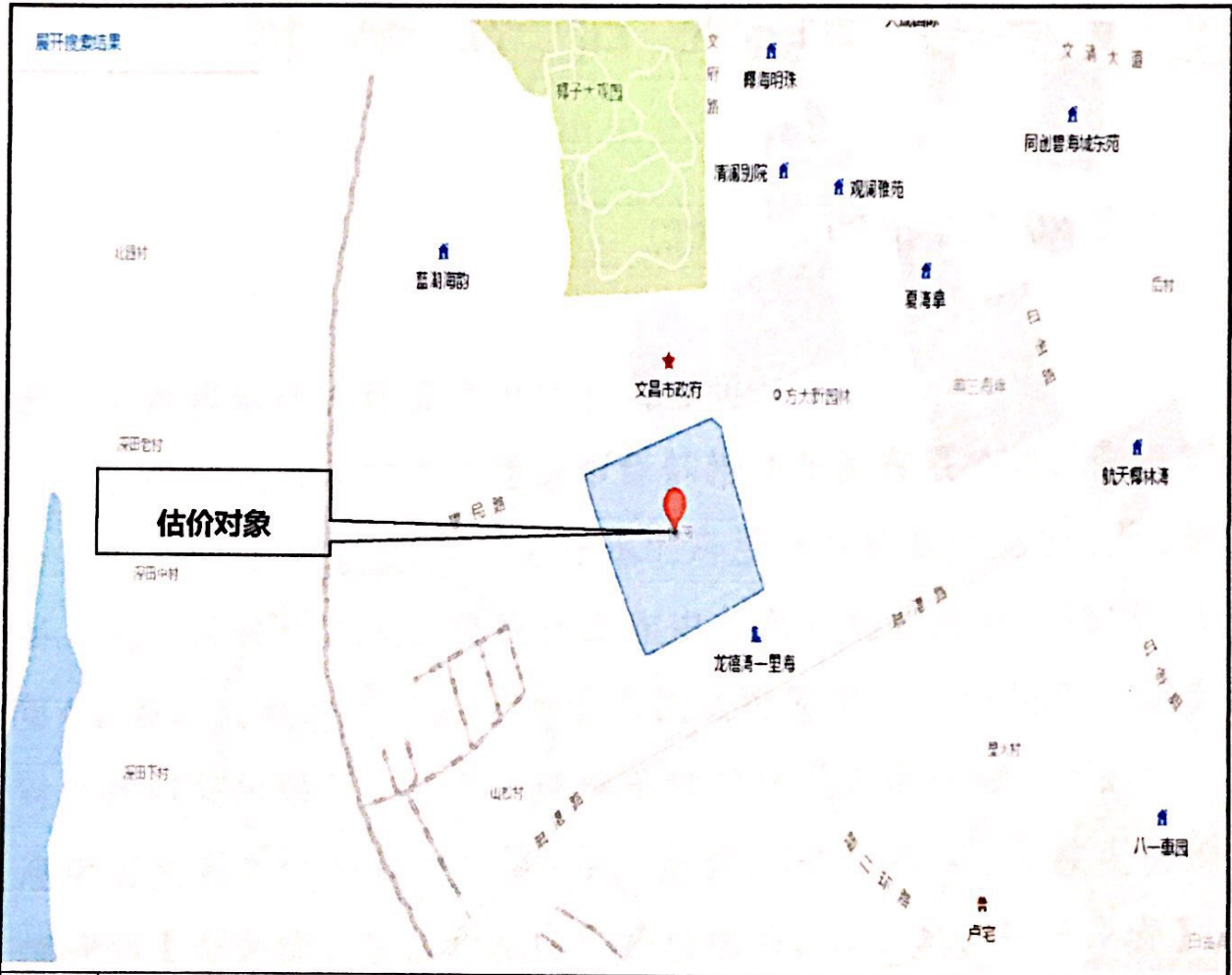


估价对象小区环境



估价对象小区环境

估价对象位置图



备注	仅为评估示意图，不作测量依据。
----	-----------------

海南省不动产登记局 房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2018)琼0235执358号	被告对象	张碧梅
证件类型	身份证	证件号码	512225196410189540
当事人	张青春	职业	无业

不动产单元号	46900510004301300089100010089				
不动产权证号	文昌市房地产权证字第80660号				
房地坐落	文昌市文城镇惠民路9号(全栋)(D3-2-6043)房				
建筑面积	78.0	共有建筑面积		分摊建筑面积	
土地使用期限起		土地使用期限止	2069-09-29 00:00:00	房产时间	
房屋性质	市场化商品房			规划用途	住宅
登记机构					
备注				受理人	HP000040
				受理时间	2018-07-14 20:38:16
抵押权登记	无				
预告登记	无				
查封登记	无				

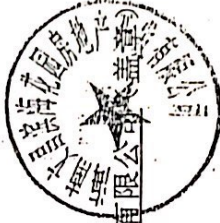
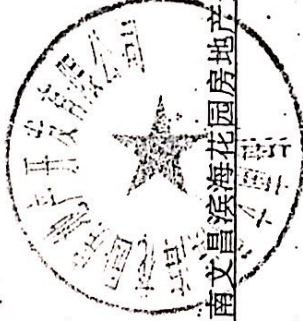
列表单位: 海南省不动产登记局

列表时间: 2018-07-14 20:43:36

填写说明

- 1、土地使用者：土地权利证书中记载的权利人。
- 2、法定代表人：土地权利证书中记载权利人为单位的法定代表人。
- 3、单位性质：行政事业单位填写行政、事业。企业单位填写国有、集体、私营、外资、港澳台、联营、股份制、个体或其他。
- 4、土地坐落、证号、用途、面积：土地权利证书记载的信息。
- 5、土地使用权类型：根据土地使用权取得方式，分别填写划拨、出让、入股或租赁。
- 6、宗地容积率：土地使用权取得时的容积率。
- 7、宗地规划报建用途、报建建筑量：项目规划许可证记载的信息。
- 8、建筑物类型：填写楼房，独栋或混合。
- 9、申请分割土地面积：本次申请分割的土地使用面积。
- 10、申请分割房屋建筑面积：本次申请分割的房屋建筑面积。
- 11、分割类型：宗地或楼房基座。
- 12、累计分割土地面积：含本次申请，累计分割房屋建筑面积。
- 13、累计分割房屋建筑面积：含本次申请，累计分割房屋建筑面积。
- 14、商品房小区名称：本次申请分割土地使用权的小区名称。
- 15、他项权利：土地登记时已设定的土地他项权利的名称、内容及权利范围。
- 16、申请分割转让的依据：房屋预售或销售许可证明文件和规划部门验收合格文件，涉及改变土地用途或增加容积率的，须提供市政府的批准文件。

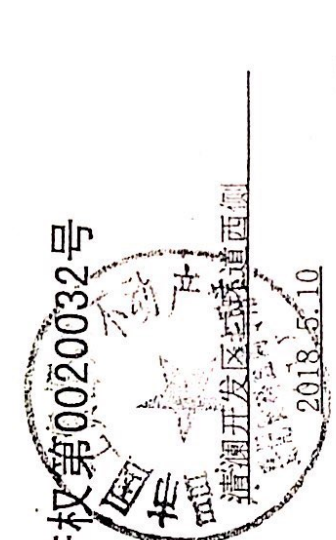
文昌市商品房（保障性住房） 国有土地使用权分割审批表



土地使用者海南文昌滨海花园房地产开发有限公司
通讯地址 文城镇清澜文府路20号

申请日期 2018年5月16日

文昌市国土资源局制



文昌市不动产登记中心
 文城镇清澜滨海花园公司金椰园小区琼(2018)文昌市不动产权第0020032号
 宗地面积分摊明细表(按基底面积分摊)

填报单位:海南文昌滨海花园房地产开发有限公司
 土地坐落:清澜开发区区道西侧
 土地证号:琼(2018)文昌市不动产权第0020032号
 日期:2018.5.10

序号	房屋编号	业主姓名	身份证号码	房产证号	实测土地面积	套内面积	建筑面积	分摊面积	备注
1	D3-1-101	甘琼霞	510232196107100028	81006	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
2	D3-1-102				1252.84	56.73	65.08	10.12	剩余土地面积属全体业主共有
3	D3-1-103	庞立平	11022119650504462X	81003	1252.84	60.06	68.9	10.72	剩余土地面积属全体业主共有
4	D3-1-106	郭雨桐	510125200005250623	81329	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
5	D3-1-201	禹莎莎	412822198410180347	79005	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
6	D3-1-202	庞立平	11022119650504462X		1252.84	56.73	65.08	10.12	剩余土地面积属全体业主共有
7	D3-1-203	杨旭	110221199507150016		1252.84	60.06	68.9	10.72	剩余土地面积属全体业主共有
8	D3-1-204	常新书	410108196405100510	87768	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
9	D3-1-301	齐鸣	11010119811010151X	78887	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
10	D3-1-302				1252.84	56.73	65.08	10.12	剩余土地面积属全体业主共有
11	D3-1-303	赵丽娟	220111197509091628		1252.84	60.06	68.9	10.72	剩余土地面积属全体业主共有
12	D3-1-304	王少墨	410105196211061681	81328	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
13	D3-1-401	樊怡文	620102198709010047	78886	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
14	D3-1-402	刘方坡	320112196210120426	88353	1252.84	56.73	65.08	10.12	剩余土地面积属全体业主共有
15	D3-1-403	赫永凡	220106195705070023		1252.84	60.06	68.9	10.72	剩余土地面积属全体业主共有
16	D3-1-404	赵林涓	50010619890522354X	78885	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有
17	D3-1-501	宋诗然	500106198707193511	78884	1252.84	68.33	78.38	12.19	剩余土地面积属全体业主共有

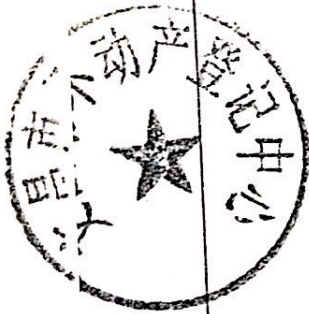
45	D3-2-501	刘威	500103198309067019	78590	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
46	D3-2-502	王肖	500106198602260837	79004	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
47	D3-2-503	王萍	412301196401294520	88443	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
48	D3-2-504	李长中	510225195808283797	79003	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
49	D3-2-601	唐和平	512222195306010011	79002	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
50	D3-2-602	蔡禹林、蔡辰珊	513525195407060217 513523198207100027	88442	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
51	D3-2-603	晁云	410527198205210029	87769	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
52	D3-2-604	张银琼	512225196410199540	80609	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
53	D3-2-701	李明	412901196506091538	79034	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
54	D3-2-702	邓成红	510214195810172325	79034	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
55	D3-2-703	张显珍	510202195307210923	79035	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
56	D3-2-704	辜庆雯	510212195511053526	79036	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
57	D3-3-101	邓永平	51220119560425002X	79037	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
58	D3-3-102	王栗	500106198405131614	80611	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
59	D3-3-103	刘斌	510102195501254393	81330	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
60	D3-3-104	陈群锋、熊苓洁	512201195806160866	80613	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
61	D3-3-201	方敏	142231197210010128	79038	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
62	D3-3-202	吴克明	110108196401151856		1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
63	D3-3-203	赵金龙	372923197110010092		1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
64	D3-3-204	李德珍	510213195311294049	79033	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
65	D3-3-301	刘国秀	51022219640207064X	79032	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
66	D3-3-302	龚成海	510213196302034012	79039	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
67	D3-3-303	宋君美	410304196008281026	12866	1252.84	55.38	63.68	9.91	剩余土地面积属全体业主所有
68	D3-3-304	王蔚然	500113198805149112	79042	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有
69	D3-3-401	王学慧	510222196010205525	80610	1252.84	68.33	78.57	12.22	剩余土地面积属全体业主所有

附图页

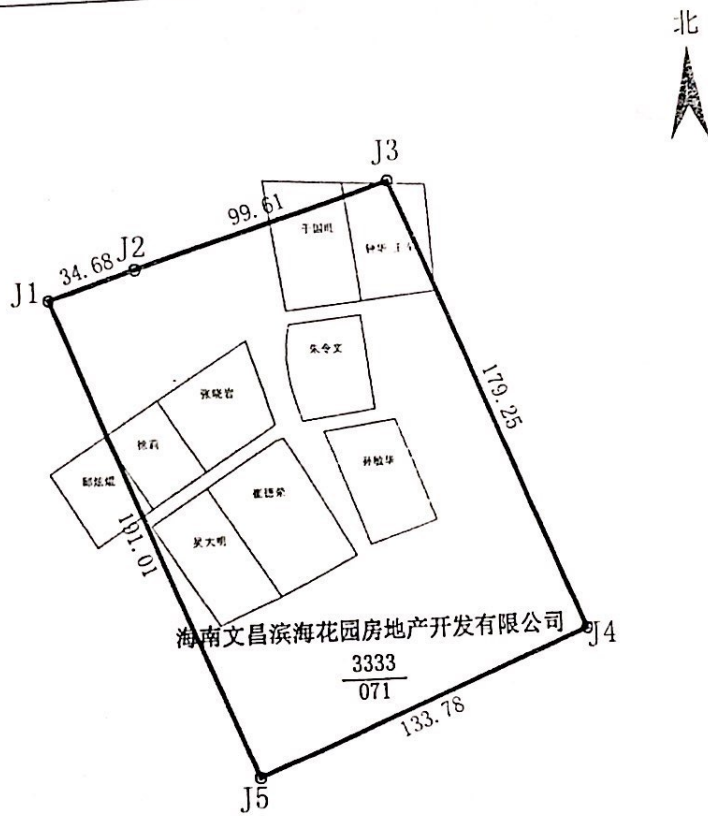
宗地图

单位: m.m

宗地代码: 469005100032GB60320 土地权利人: 海南文昌滨海花园房地
产开发有限公司
所在图幅号: 160.80-244.50 宗地面积: 15968.71



文昌市不动产登记中心



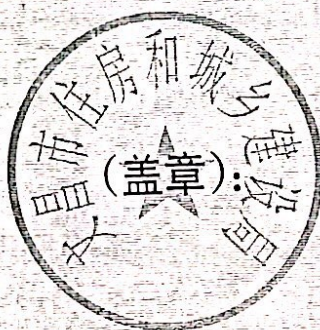
海南文昌滨海花园房地产开发有限公司
3333
071

2018年1月解析法测绘界址点 1:3000
制图日期: 2018年1月5日
审核日期: 2018年1月6日
海南文昌独立坐标系

制图者: 岑运福
审核者: 齐继开

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



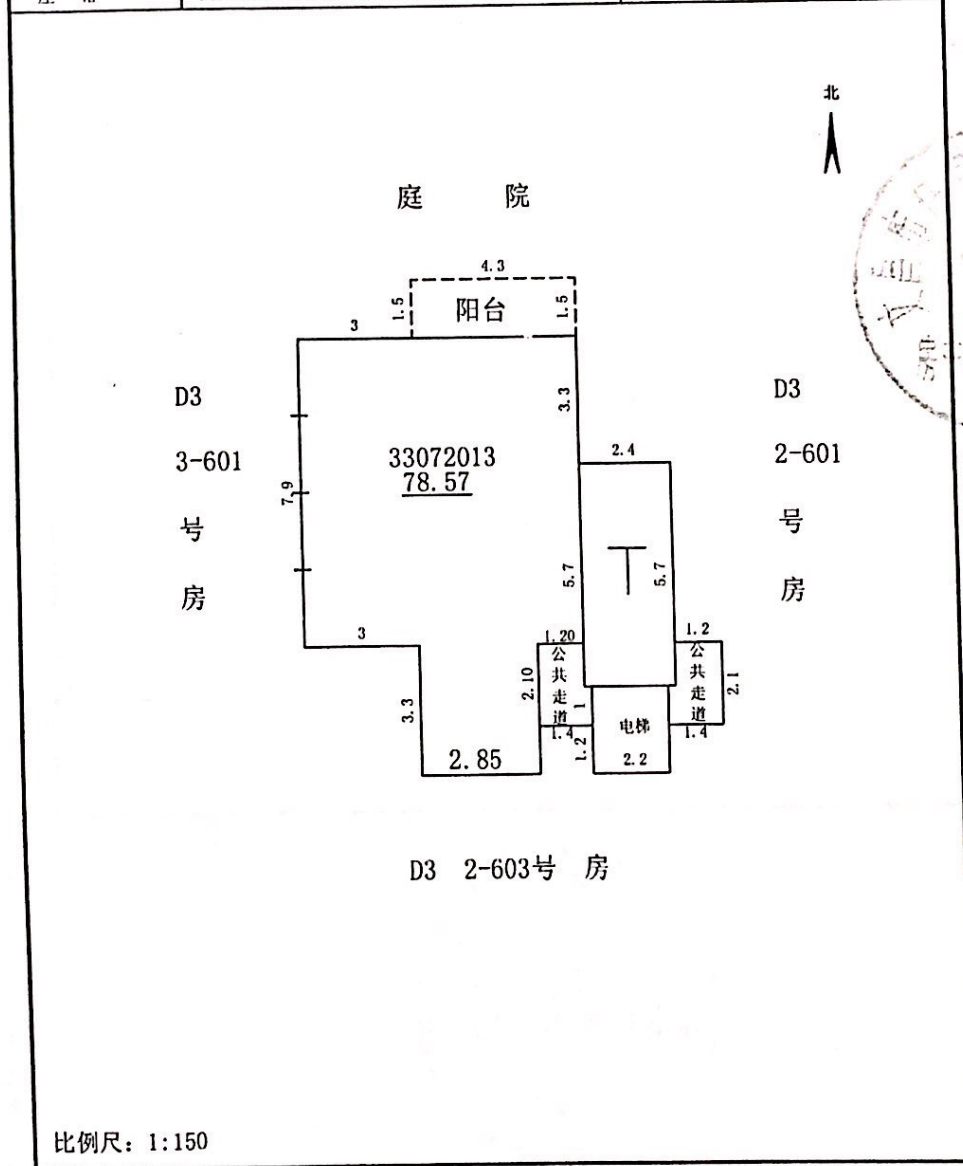
房屋权证 字第 号

房屋所有权人		潘文		
共有情况				
房屋坐落		文蔚市文城镇逸民路9号 (金椰园D3-2-604房)		
登记时间		2014年03月07日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	78.57		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

房地产平面图

图幅号: _____

丘(地)号		结 构	钢筋混凝土结构	套内面积, m ²	68.33
幢 号	D3幢	层 数	7	分摊面积, m ²	10.24
户 号	2-604号房	层 次	6	建筑面积, m ²	78.57
座 落	文昌市清澜开发区惠民路金椰园小区D3幢			建 成 年 份	2013



制图: 林先跃

审核:

注: 无审核章此图无效 图幅编号: 201309250003

