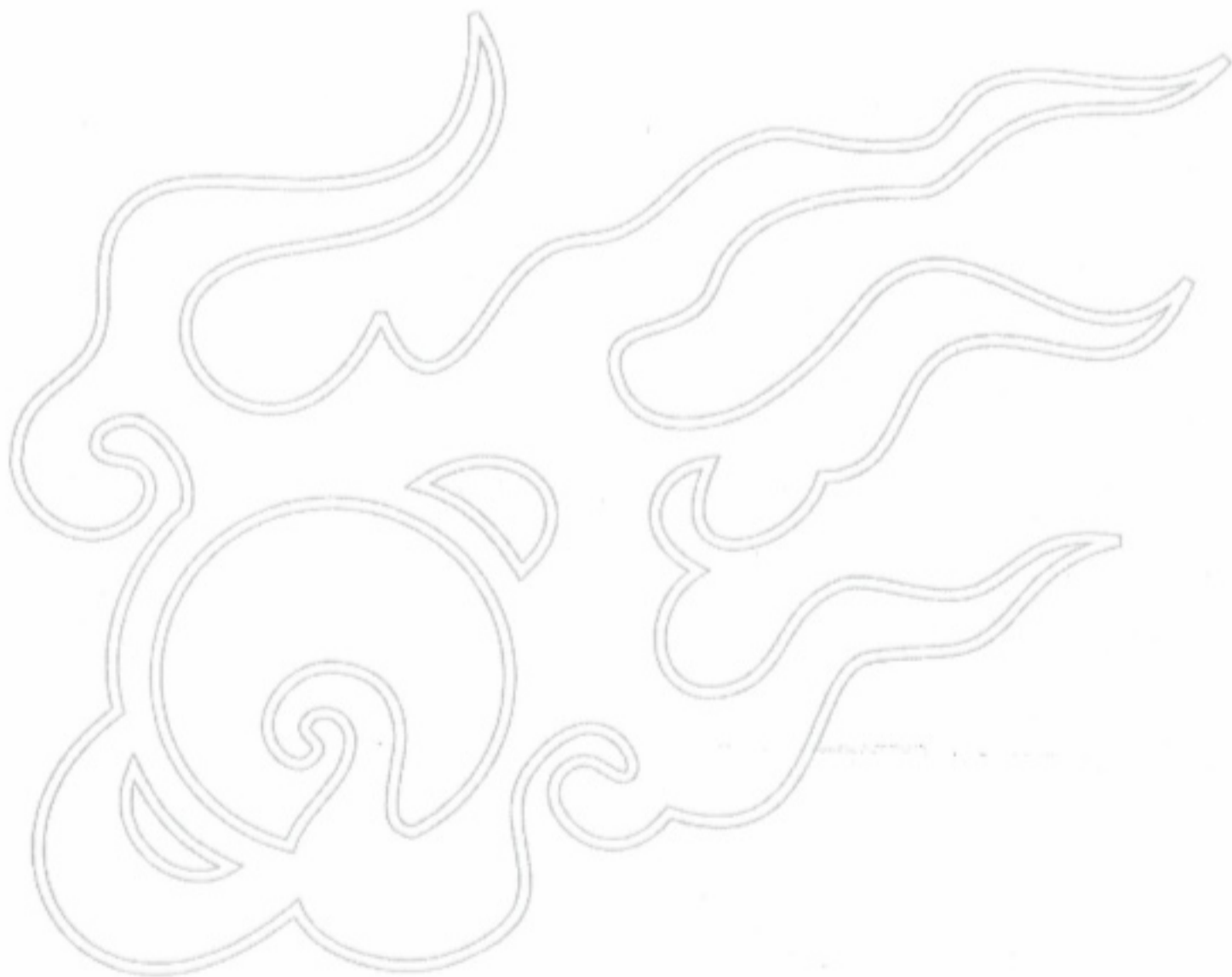


位于黔江区城西街道文体路89号（丹峰·奥苑）2幢13-6，建筑面积为76.65平方米及分摊土地使用权面积为3.10平方米的住宅用房
司法拍卖评估项目



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：普华评报字（2022）第 5172 号

估价项目名称：位于黔江区城西街道文体路 89 号（丹峰·奥苑）2 幢 13-6，建筑面积为 76.65 平方米及分摊土地使用权面积为 3.10 平方米的住宅用房司法拍卖评估项目

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：何 琦（注册号 5020180035）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十六日



致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

我们接受贵院的委托，于 2022 年 6 月 28 日至 2022 年 9 月 16 日对位于黔江区城西街道文体路 89 号（丹峰·奥苑）2 幢 13-6，建筑面积为 76.65 平方米及分摊土地使用权面积为 3.10 平方米的住宅用房的 market 价值进行了评估。

估价对象：权属张光旭、王绍敏的位于黔江区城西街道文体路 89 号（丹峰·奥苑）2 幢 13-6，建筑面积为 76.65 平方米及分摊土地使用权面积为 3.10 平方米的住宅用房；包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修，不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：因估价委托人执行“田银芝申请执行张光旭、重庆市黔江区鸿支物业管理有限公司保险纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2022 年 9 月 13 日。

估价方法：比较法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 13 日的估价结果为：

（本页以下无正文）

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m ²)		8,110.00
	总价 (万元)		62.16
评估价值	建筑面积 (m ²)		76.65
	单价 (元/m ²)		8,110.00
	总价 (万元)		62.16

大写人民币：陆拾贰万壹仟陆佰元整

本估价报告仅为估价委托人执行“田银芝申请执行张光旭、重庆市黔江区鸿支物业管理有限公司保险纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十六日



目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
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

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师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)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3、估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责是法定的责任；注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的查验，对已发现的可能影响估价结果的瑕疵事项已在报告中进行了如实披露。无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、根据现场询问估价对象所在物业管理公司，估价对象欠 2022 年 8 月物业费为 127.70 元，但未明确是否存在其他欠缴税金及相关费用（包括税收、供暖费、水电气费等及其滞纳金），根据相关估价规则要求，本次估价未扣除上述欠费，并假设估价对象不存在其他欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、因本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，根据相关估价技术规范，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、估价委托人及合法估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。若使用不当，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

4、估价委托人或者估价报告使用人应合理使用本报告中的估价结果，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格可能产生的影响。价值时点后，在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用，不能直接使用本次估价结论。

5、本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式为转让人和买受人各自负担。

6、本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

7、本次估价结果为房地产市场价格，未考虑拍卖等处置方式带来的影响。

8、估价结果进行了按百位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

9、当事人、利害关系人如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向人民法院提出。

10、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过使用期限或虽未超过使用期

限但市场状况变化很大时，应及时委托重新进行评估。

11、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

12、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不承担责任。

13、如果报告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。

14、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

15、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

(本页以下无正文)



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市黔江区人民法院

住所：黔江区人民法院正阳新办公大楼

联系人：张锐

联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

统一社会信用代码：915001036608722425

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2022）2-023 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人执行“田银芝申请执行张光旭、重庆市黔江区鸿支物业管理有限公司保险纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是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

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属张光旭、王绍敏的位于黔江区城西街道文体路 89 号（丹峰·奥苑）2 幢 13-6，建筑面积为 76.65 平方米及分摊土地使用权面积为 3.10 平方米的住宅用房；

包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修,不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、权属状况:

根据估价委托人提供的在重庆市黔江区不动产登记中心查询的《不动产登记查询结果告知单》复印件显示,估价对象权属状况详见下表:

估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权属状况	坐落	黔江区城西街道文体路89号(丹峰·奥苑)2幢13-6
	证书编号	渝(2016)黔江区不动产权第000283660号
	房屋所有权人	张光旭、王绍敏
	房屋用途	成套住宅
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建筑面积	76.65平方米
	套内面积	63.61平方米
	他项权利	至价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记;有查封
	出租或占用情况	自住
	其他特殊情况	无
土地权属状况	证书编号	渝(2016)黔江区不动产权第000283660号
	土地所有者	国家
	土地使用者	张光旭、王绍敏
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	共有宗地面积	8,059.60平方米
	分摊使用权面积	3.10平方米
	使用权终止日期	2060年05月20日
	他项权利	至价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记;有查封
	土地使用管制	无
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的在重庆市黔江区不动产登记中心查询的《不动产登记查询结果告知单》复印件显示,截止价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记,估价对象现

已被重庆市黔江区人民法院查封。

3、实物状况：

估价对象实物状况具体详见下表：

估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑物状况	建筑物名称	丹峰·奥苑2幢
	建筑面积	76.65平方米
	用途	成套住宅
	所在楼层/总楼层	名义层第13层，物理层第16层/共28层（地上25层，地下3层）
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	通水、电、气、讯等
	物业管理	管理一般
	层高	标准
	空间布局	两室两厅一卫
	建成时间	约2012年
	装饰装修	大楼外墙刷涂料；入户安装防盗门、彩钢窗，客厅地面铺地砖，内墙贴墙布，顶棚装饰吊顶；卧室地面铺木地板，内墙贴墙布，顶棚刷乳胶漆；厨卫地面铺地砖，内墙贴墙砖至顶，顶棚扣板吊顶
	使用及维护状况	较好
完损状况	完好房	
土地状况	土地名称	黔江区城西街道文体路89号
	共有宗地面积	8,059.60平方米
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	东、南、西、北均至其他项目用地
	土地形状	不规则多边形
	地形地势	有一定坡度
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整

4、环境状况：

估价对象周边人、车流量一般，商业繁华度一般，附近有丹峰奥苑超市、永辉超市（丽都

花苑店)、新大兴依蝶百货、中国建设银行(黔江分行西山分理处)、重庆农村商业银行(黔州分理处)、重庆银行(黔江支行)、黔江区新华初级中学校、重庆市黔江中学校、重庆市黔江区民族小学校、重庆市黔江中心医院、武黔医院等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备,周边环境、绿化景观一般,空气质量一般。估价对象所在丹峰·奥苑片区距黔江武陵山机场约7.6公里,距黔江站约13公里,距黔江汽车南站约2.5公里;估价对象距华弘大厦公交站约150米,有黔江102路、黔江104路、黔江105路、黔江106路、黔江107路、黔江108路、黔江109路、黔江110路、黔江111路、黔江113路、黔江114路、黔江201路等多路公交车在此停靠,交通便捷。

五、价值时点

根据本次估价目的,价值时点设定为现场勘查日,即2022年9月13日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值,即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

我们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工作原则,并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则:

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。所谓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) 有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年）；
- 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32号）；
- 3、《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32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46号，2016年）；
- 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、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《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）；
- 9、其他与本次估价有关的法律法规。

(二) 有关估价标准

- 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）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市黔江区人民法院委托书》；
- 2、《不动产登记查询结果告知单》复印件；

3、估价委托人提供的其他辅助资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法，现将估价方法的选用作以下说明：

(一) 常用估价方法介绍及选取理由

1、比较法

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次估价对象为成套住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

2、收益法

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象为成套住宅用房，估价对象所在区域目前类似房地产的可比租赁案例较少，难以搜集到足够数量同类型房地产的可比租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

3、成本法

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。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

估价对象为单套成套住宅用房，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限，难以合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

4、假设开发法

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现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价对象为已开发完成的成套住宅用房，故不采用假设开发法进行估价。

(二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义：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。

计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 13 日所表现的估价结果为：

(本页以下无正文)




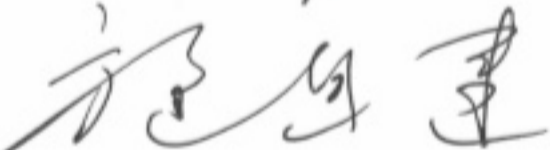
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m ²)		8,110.00
	总价 (万元)		62.16
评估价值	建筑面积 (m ²)		76.65
	单价 (元/m ²)		8,110.00
	总价 (万元)		62.16

大写人民币：陆拾贰万壹仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何琦	5020180035		2022年9月16日
施通建	5020070025		2022年9月16日

十二、实地查勘期

本次估价自2022年9月13日进入估价对象现场，至2022年9月13日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2022年6月28日至2022年9月16日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十六日

附件

- 1、《重庆市黔江区人民法院委托书》复印件；
- 2、《不动产登记查询结果告知单》复印件；
- 3、估价机构营业执照复印件；
- 4、估价机构备案证书复印件；
- 5、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、估价对象位置示意图；
- 7、估价对象现状照片。





重庆市黔江区人民法院

委托书

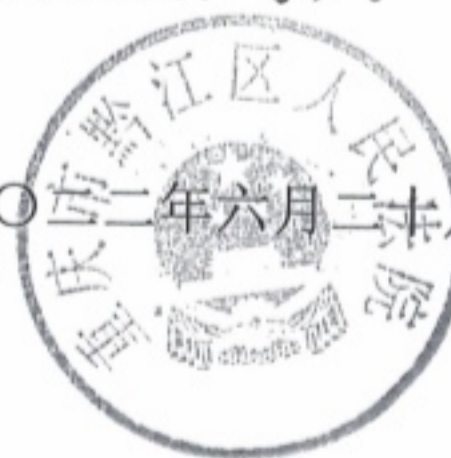
(2022)渝 0114 执 1343 号

重庆普华房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行田银芝申请执行张光旭、重庆市黔江区鸿支物业管理有限公司保险纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：张光旭名下位于重庆市黔江区城西街道文体路 89 号(丹峰·奥苑)2 幢 13-6 的房产（产权证号：渝（2016）黔江区不动产权第 000283660 号）。

二〇二二年六月二十八日



案件联系人：张锐

联系电话：[REDACTED]

申请人代理人：张卫

联系电话：[REDACTED]

本院地址：黔江区人民法院正阳新办公大楼



16310

不动产登记查询结果告知单

申请人： 黔江区人民法院

证件类型： 其它 ▼ (证件号： 2022渝0114执1343)

于2022-06-08 15:32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	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
黔江区城西街道文体路89号(丹峰·奥苑)2幢13-6	王绍敏()， 张光旭()	渝(2016)黔江区不动产权第000283660号	2016-04-20	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	76.65	63.61	否	是
附注：										

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登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、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

重庆市黔江区不动产登记中心



查询到房屋：“黔江区城西街道文体路89号(丹峰·奥苑)2幢13-6”，的抵押、查封、限制

房屋权利人：王绍敏()，张光旭()

房屋是否共有：共有类型：



本文件是极速PDF编辑器生成，
如果想去掉该提示，请访问并下载：
<http://www.jisupdfeditor.com/>

业务分类	起始日期	终止日期	业务描述
查封登记 (地房)	2017-02-15	2020-02-14	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2017)渝0114执保41号
查封登记 (地房)	2019-12-12	2022-12-11	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2019)渝0114执恢1397号
查封登记 (地房)	2019-12-20	2022-12-19	来文单位：重庆市秀山县人民法院，来文文号： (2019)渝0241执1618号之一
查封登记 (地房)	2020-04-09	2023-04-09	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2020)渝0114执706号
查封登记 (地房)	2020-07-16	2023-07-16	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2020)渝0114执2207号
查封登记 (地房)	2020-09-15	2023-09-15	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2020)渝0114执3363号
查封登记 (地房)	2021-03-12	2024-03-12	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2021)渝0114执恢458号
查封登记 (地房)	2021-04-20	2024-04-19	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2021)渝0114执恢736号之一
查封登记 (地房)	2021-08-19	2024-08-18	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2021)渝0114执3908号
查封登记 (地房)	2022-04-22	2025-04-21	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2022)渝0114执1343号

重庆市黔江区不动产登记中心



房地籍号 282660

重庆市房地产登记申请书

此复印件与原件无异
印 1份 6页

申请人: 张光旭 王绍敏

房地产座落: 黔江区城西街道文体路3号

申请类别: 申请登记类别: 设定 变更 (权属转移变更 其他
权属转移变更 注销 异议记载和更正 其他



联系电话: _____

重庆市国土资源和房屋管理局印制

年 月 日

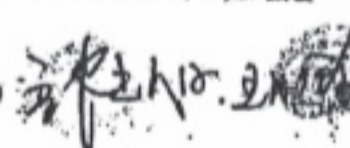
12

006



申请人(变更前)	名称	重庆市丹峰房地产开发有限公司	申请人(变更后)	名称	张光旭 王绍敏
	法定代表人			法定代表人	
	地址			地址	
	单位性质			单位性质	
	证件名称及号码	组织机构代码 67612524-1		证件名称及号码	身份证 [REDACTED]
土地使用情况	地号		图号		
	土地性质	国有土地使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 集体土地使用权 <input type="checkbox"/>			
	使用权类型	国有土地：出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 入股 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/> 集体土地：荒地拍卖 <input type="checkbox"/> 批准拨用宅基地 <input type="checkbox"/> 批准拨用企业用地 <input type="checkbox"/> 农用地承包 <input type="checkbox"/> 集体土地入股 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			
	使用权面积	3.10	独用		
			共用分摊		
	共有土地使用权面积		土地等级		
	容积率		建筑限高		
	起止日期	2060-2-20			
用途	商服用地 <input type="checkbox"/> 工矿用地 <input type="checkbox"/> 公用设施用地 <input type="checkbox"/> 住宅用地 <input checked="" type="checkbox"/> 交通运输用地 <input type="checkbox"/> 水利设施用地 <input type="checkbox"/> 公共建筑用地 <input type="checkbox"/> 特殊用地 <input type="checkbox"/>				

房 屋 状 况	幢号	房号	产别	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (M ²)	套内面积 (M ²)	用途	申报价值 (万元)	修建年份
	✓	1300	住宅	砖混		13			住宅		
	共有情况说明										
<p>以上房屋为 <input checked="" type="checkbox"/> 个权利人共有，共有人有 <u>顾勤 谢</u></p> <p>共有方式为按份（或共同）共用。按份共有的份额各自为 <u>100% 50%</u></p>											

他项权利			
土地四至	东: 南: 西: 北:	房屋墙界	前墙: 后墙: 左墙: 右墙:
申请理由依据	产权原申请办证		
<p>申请人保证申请登记的房地产无产权争议，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。</p> <p>申请人：(盖章、签字) </p> <p>申请日期：2011年12月10日</p>		<p>夫妻双方以一方名义申请登记的，登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。</p> <p>申请人：(盖章、签字)</p> <p>申请日期： 年 月 日</p>	
备注			

CQYJ-31777

15
009

本套房屋代码：QJ00300103520000020500100160006

业务编号：201301218000031

重庆市商品房买卖

合

同

重庆市国土资源和房屋管理局印制

重庆市工商行政管理局监制



重庆市商品房买卖合同

(合同编号: DFAY00009)

合同双方当事人:

甲方(卖方): 重庆市丹峰房地产开发有限公司

注册地址: 重庆市黔江区城西平安路黔程商务大厦二楼 邮编:

409000

营业执照号码: 500900000003008

资质证书号码: 0834505

法定代表人: 周显武

联系电话: 79230699

委托代理人: 易正忠

联系电话: [REDACTED]

委托代理机构: x

注册地址: x

邮编: x

法定代表人: x

联系电话:

x

乙方(买方): 张光旭

国籍:

中国

证件类型: 身份证

号码: [REDACTED]

乙方身份: 本市远郊城镇居民

地址:

邮编: 409000

联系电话: [REDACTED]

代理人: 易正忠

国籍:

x

证件类型: 身份证

号码: [REDACTED]

地址:

x

邮编: x

联系电话: [REDACTED]

乙方(买方): 王绍敏

国籍:

中国

证件类型: 身份证

号码: [REDACTED]

乙方身份: 本市远郊城镇居民



地址：

CQYJ-31777

邮编： 409000

联系电话： [REDACTED]

代理人： x

国籍：

x

证件类型： x

号码： x

地址：

x

邮编： x

联系电话： x

乙方为两人以上的，其共有方式为共同共有，共有方式为按份共有的，约定的份
额具体为：。

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市
房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基
础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 本商品房的项目名称及土地状况

本商品房项目：暂定名 为：丹峰奥苑住宅小区。

本商品房项目占用范围内的土地使用权为：出让 方式取得，并依法进行了建设用
地使用权登记，取得《房地产权证》，证书号为：x。

该地块土地面积为：8059.60 平方米，用途为：其他商服用地，住宅用地土地使用年限
至：2060年5月20日 止，非住宅用地使用年限至：2050年5月20日 止。

第二条 本商品房销售依据

甲方销售的商品房为下列第(2)项：

1、现房。《房地产权证》号：x。

2、预售商品房。《商品房预售许可证》号：黔国土房[2011]预字第(00050)，预售
商品房批准机关：黔江区国土资源和房屋管理局。

第三条 乙方所购商品房的基本情况

(一) 本商品房座落为：重庆市黔江区城西街道文体路89号2幢13-6(13-6)。

(二) 本商品房所在幢的楼层共计：28 层（是指本幢楼按规定应该计算层数的所
有层数）。本商品房所在楼层物理层为第16 层（指从本商品房所在幢最底层开始计
算的楼层）。本商品房所在楼层名义层为第13 层（指标识楼层，一般为规划部门或公安机

二二二

关确定的楼层);

(三) 本商品房结构为: 钢筋混凝土结构。

(四) 本商品房建筑面积: 76.24 平方米, 其中, 套内建筑面积: 63.61 平方米, 共用部位与共用房屋分摊建筑面积: 12.63 平方米。

(五) 本商品房户型为: 二室二厅。

(六) 本商品房用途为住宅, 属于 成套住宅

本商品房用途为非住宅, 属于 x

(七) 关于本商品房层高、净高的约定:

1、层高3米;

2、x;

3、x。

(本合同所称层高是指上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离。净高是指楼面或地面至上部楼板底面或吊底面之间的垂直距离)。

本商品房户型图见本合同附件一。

本商品房共用部位及设施见附件二。

第四条 购房价款

(一) 本商品房为清水房, 总成交金额为 341326 元整 (大写: 叁拾肆万壹仟叁佰贰拾陆元整), 建筑面积单价为 4476.99 元/平方米, 套内建筑面积单价为 5365.92 元/平方米。

(二) 本商品房为装修房, 总成交金额为 x 元整 (大写: x), 建筑面积单价为 x 元/平方米, 套内建筑面积单价为 x 元/平方米。

第五条 付款方式及期限。

(一) 本项目商品房预售资金监管银行为 x。

(二) 乙方按下列第 1 种方式按期付款:

1、一次性付款:

本商品房总成交金额 341326 元整 (大写: 叁拾肆万壹仟叁佰贰拾陆元整)。

(1) x;

(2) x;

2、分期付款

本商品房总成交金额 x 元整 (大写:)。

CQYJ-31777

- (1) 第一期: x ;
- (2) 第二期: x ;
- (3) 第三期: x ;
- (4) x ;

3、按揭付款:

本商品房总成交金额 x 元整 (大写:)。

- (1) x ;
- (2) x ;
- (3) x ;

(三) 办理按揭贷款违约责任的约定

1、因甲方的原因, 导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 乙方愿意继续履行合同的, 双方对具体付款方式、期限另行协商, 并签订补充协议; 乙方也可单方解除本合同, 甲方应于乙方解除合同书面通知到达之日起30日内, 将收受的房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 退还给乙方, 并按照乙方已付房价款 0.10% 赔偿乙方。

2、因乙方原因, 导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 乙方应在按揭银行书面通知到达之日起 30 日内以现金或其他方式支付, 在此期限内, 不承担本合同第十条约定的违约责任。如乙方未能在约定期限内以现金或其他方式支付, 双方按本合同第十条的约定执行。

3、因不可归责于甲乙双方的事由导致乙方未能获得银行贷款或获得贷款少于申请贷款数额的, 甲乙双方愿意继续履行合同的, 双方对具体付款方式、期限另行协商, 并签订补充协议。甲方或乙方也可单方解除本合同, 甲方应于乙方解除合同通知到达之日起30日内, 将收受的房价款及利息 (按银行同期贷款利率计算) 退还给乙方。

第六条 面积确认及面积差异处理。

在房屋交付时, 房屋建筑面积和套内建筑面积以有资质的房屋测绘机构实测面积为准, 如产权登记面积与合同约定面积有差异的, 按套内建筑面积和套内建筑面积单价作为面积差异的处理方式, 并按下列约定处理:

1、合同约定房屋套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值在3%以内 (含3%) 的, 据实结算, 多退少补。

2、合同约定房屋总套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值超过3%的, 乙方有权退房。

CQYJ-31777

20
 甲方退房的，甲方应在乙方提出退房要求之日起30日内，将乙方已付房价款及利息（按同期贷款利率计算）退还给乙方。

甲方不退房的，产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时，误差比绝对值在3%（含3%）部分的房价款由乙方补足，误差比绝对值超出3%部分的房价款由甲方承担，乙方；产权登记套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时，误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款及利息（按银行同期贷款利率计算）由甲方返还乙方，误差比绝对值超出3%部分的房价款由甲方双倍返还乙方。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记套内建筑面积} - \text{合同约定套内建筑面积}}{\text{合同约定套内建筑面积}} \times 100\%$$

第七条 交房期限及交付条件

（一）本商品房交房期限

1. 属现售商品房的，甲方应在 x 前，将商品房交付乙方使用。

2. 属预售商品房的，甲方应当在2012年12月31日前，依照国家和地方的有关规定，将建设工程竣工验收备案登记的商品房交付乙方使用。

3. 遭遇不可抗力，甲方应在发生之日起30日内书面告知乙方，甲方可据实延期交房。

（二）本商品房交付时应符合以下条件：

（1）本商品房已通过竣工验收备案登记，取得了《重庆市建设工程竣工验收备案登记

（2）本商品房为装修房的，装修质量应符合本合同关于装修方面的约定（具体约定见

（3） x。

第八条 交房手续的办理

1. 甲方应于确定交房日的七日前书面通知乙方做好办理交付手续的准备。双方进行正

2. 交接时，甲方应当出示《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》。验收交接后，双方

3. 房屋交接单。甲方还需提供《新建商品房屋质量保证书》和《新建商品房屋使用说明

4. 甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方有权拒绝交接，由此产生的延期交

5. 由甲方承担。

6. 由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

（1）乙方无正当理由拒绝接房的，自书面交房通知确定的交付使用之日起视为已交

面广场和消防通道等市政公用建筑，应由市政部门统一管理。

六、购房用途与合理使用

1、乙方对所购房屋限于居住使用，不得改装进行商业经营，不得影响他人的居住生活，乙方若确需改变房屋用途，应由乙方到相关部门办理审批手续，未经审批一律不能改变。

2、乙方装修房屋必须按国家和重庆市关于住宅装修的规定执行，不得改变房屋结构。因装修不当给相邻住户造成损失的，应当自行承担法律责任。

3、1、2号楼房屋商业用房部分的外墙按规定适宜用于设置长期或临时性广告位的，所得收入归甲方所有，乙方不得主张相关权利。

4、乙方对房屋的日常使用必须按《新建商品房屋使用说明书》的规定进行，若因乙方管理、使用房屋不当给他人造成不应有的损害的，乙方应当自行承担法律责任。

七、房屋质量与房屋保修

1、质量原则：甲方承诺房屋质量达到合格标准，设计防震能力为六级。

2、保修期限按主合同约定的《新建商品房屋质量保证书》的规定执行，在保修期限内的修复和费用由甲方负责承担，保修期限届满后的修复和费用，乙方应申请物业专项维修基金进行维修。

3、乙方在装修房屋过程中应避免损坏厨房、卫生间的防水层，乙方在装修前和装修过程中不得在厨房、卫生间堆放砖头、砖块、粗沙等装修材料，为避免乙方在装修房屋过程中损坏厨房、卫生间防水层后不能察觉，乙方装修时应对厨房、卫生间进行第二次防水处理，若双方对厨房、卫生间的防水经验收合格，乙方在装修后才出现厨房、卫生间向下层房屋漏水、渗水的，应认定为乙方在装修过程中损坏了防水层和下水管道，甲方不承担维修和赔偿责任，应由乙方自行进行维修处理，若给下一层住户造成损失的，乙方应当赔偿损失。同理，若因上一层住户的装修不当造成向乙方所购本层房屋漏水、渗水的，乙方有权要求上一层的住户进行维修处理和赔偿损失。

4、在交接房时，甲方在售房部公告商品房售后服务的电话和联系人员。

八、物业管理

1、前期物业管理公司由甲方确定，业主委员会成立后由小区业主委员会自行确定。

2、乙方必须服从前期物管公司和后期物管公司的统一管理，在接房时应当与前期物管公司签订《物业管理协议》并按规定交纳物管费用。

3、在接房期间，物管费用从乙方实际接房之次日起计算，若乙方不按期接房的，物管费从首次通知接房期间届满之次日起计算。

九、特别说明事项

立
百
十

甲、乙双方在签订本补充协议时，甲方明确向乙方告知本协议双方权利义务，如商品房买卖合同与本协议不一致的，以本补充协议约定为准，乙方亦确认。

十、协议书的生效与份数

1、本协议书经双方签字盖章后生效，与《商品房买卖合同》具有同等的法律效力。

2、本协议书一式两份，甲、乙双方各一份。



甲方（盖章）

法定代表人：

委托代理人：



乙方：

Handwritten signatures of the Party of the Defendant (乙方).

二〇一一年 月 日



营业执照

统一社会信用代码 915001036608722425

名称	重庆普华房地产土地资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区人民路248号(盛迪亚大厦)第27层2号
法定代表人	蒋晓秋
注册资本	贰佰零陆万元整
成立日期	2007年04月28日
营业期限	2007年04月28日至永久
经营范围	可在全国范围内从事土地评估业务; 房地产价格评估二级; 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务; 土地评估(全国范围内执业)司法鉴定、房地产评估(二级)司法鉴定、资产评估(综合B级)司法鉴定。【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】★★



仅作为评估报告附件使用 他用无效

登记机关

2016年04月05日



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 重庆普华房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 蒋晓秋
住所： 重庆市渝中区人民路248号（盛迪亚大厦）第27层2号
统一社会信用代码： 915001036608722425
备案等级： 二级
证书编号： (2022) 2-023号
有效期限： 2022年3月15日至2025年3月14日



2022年3月16日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

何琦

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510211198109190917

注册号 / Registration No.

5020180035

执业机构 / Employer

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-29

持证人签名 / Bearer's Signature



备注 / Observations

备注 / Observations

他用无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

施通建

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510226197512188497

注册号 / Registration No.

5020070025

执业机构 / Employer

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-14

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

他 用 无 效

评估报告附件使用

估价对象现状照片

估价对象周边环境:



估价对象大楼外观:



估价对象大楼入口:



估价对象入户:



估价对象客厅:



估价对象卧室:



估价对象厨房:



估价对象卫生间:

