

潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋

2-9-5号的住宅房地产市场价值评估

渝金汇评估鉴[2022]0106号

# 房地产估价报告

(司法评估鉴定)

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

中国·重庆

# 房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]0106号

估价项目名称：潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5  
号的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司



注册房地产估价师：龚南波（注册号：5020200026）

韩杰（注册号：5020060018）

估价报告出具日期：二〇二二年四月六日

# 致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的住宅房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第31号]，关于“袁志伦婚姻家庭纠纷”一案，需对位于潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号的房屋进行市场价值评估，为人民法院审理案件提供参考依据。

2、估价对象：袁志伦、唐容名下位于潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号，建筑面积为88.31平方米的住宅房地产；估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内装修，不包含动产(室内家具家电等)、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022年3月3日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：采用比较法测算

6、估价结果：

估价总额：53.25万元（大写：人民币伍拾叁万贰仟伍佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

项目及结果	估价对象
评估单价(元/m <sup>2</sup> )	潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号
评估总价(万元)	6030
	53.25

7、特别提示：

(1) 报告相关使用人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) 由于本次估价目的是为人民法院审理案件提供房地产市场价值参

考依据，是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象已抵押、已被查封。

(3) 经我司估价人员向估价对象所在小区物管工作人员询问，截至价值时点，估价对象欠物管费共计 7410 元，仅供参考，详情咨询物业。由于本次估价目的是为人民法院审理案件提供房地产市场价值参考依据，未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、物管费对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠后续仍需缴纳。

(4) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(5) 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才可使用。

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

二〇二二年四月六日



# 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
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、估价作业期	

## 附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片
- 3、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第 31 号]复印件；
- 4、重庆市潼南区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》；
- 5、估价机构营业执照和估价备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件。



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师于2022年3月3日对本估价报告中的估价对象的状况进行了实地查勘，并进行了现场查勘记录、拍摄了照片。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的由重庆市潼南区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人提供的用于本次房地产市场价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境，对房屋安全及环境污染未作特别鉴定，不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

#### (二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

截止价值时点，估价对象已被重庆市潼南区人民法院查封；估价对象已在重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行设定抵押权，但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值，因此不考虑抵押、被查封对房地产市场价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假



设。

### (五) 依据不足假设

估价委托人提供了由重庆市潼南区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》，本次假设估价委托人提供的估价对象的相关权属资料真实可信，假设权利人拥有合法产权。

### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。





## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

联系人：滕长江

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

### 三、估价目的

根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》〔(2022)潼法委评字第31号〕，重庆市潼南区人民法院委托我公司对“袁志伦婚姻家庭纠纷”一案，涉及袁志伦、唐容所有的位于潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号的住宅房地产，在2022年3月3日的市场价值进行司法评估，为人民法院审理案件提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

袁志伦、唐容所有的位于潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号，建筑面积为88.31平方米的住宅房地产；估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内装修，不包含动产（室内家具家电等）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）区位状况描述：



位置状况：估价对象位于潼南区桂林街道办事处东风大道369号（科艺福江名城），所在大楼共26层，估价对象位于第9层，安装2部电梯。

潼南区位于重庆西北部，地处渝蓉地区直线经济走廊，是成渝新型工业基地、渝西生态文化旅游目的地、中国西部绿色菜都。潼南区东邻合川区、铜梁区，南接大足区，西连四川省安岳县等，北与四川省遂宁市蓬溪县等相望。潼南区幅员面积1583平方公里，辖3个街道、20个镇。潼南距重庆主城93公里，距成都190公里，渝遂高速公路横贯东西，潼荣高速和规划建设的合安高速公路畅通南北，国道246、319、351线穿境而过，是渝川重要交通枢纽。

交通条件：估价对象位于潼南区东风大道369号，周边有多个公交车站，途经公交线路有潼南206路、潼南211路、潼南305路、潼遂城际公交等，所在区域交通便捷度较好。

外部配套设施：水、电、气、讯等基础配套设施完善；毗邻潼南区政府，周边有生活超市、农贸市场、潼南区江北小学、潼南区中医院、工商银行、潼南区奋进广场等配套设施，生活便利度好。

周围环境：区域内多为住宅小区，周边有科艺花漾年、卓然水晶之城、永佳柏林公馆等，适宜居住，自然环境、人文环境较好，景观一般。

### （三）实物状况描述：

#### 1、土地基本状况

土地坐落	潼南区桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	9.32
共有宗地面积 (m <sup>2</sup> )	未记载
四至	东：东风大道 南：建筑物 西：支路 北：巴渝大道
土地形状	不规则多边形
地势	较平坦
地形	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染
开发程度	红线内六通一平，红线外六通

#### 2、建筑物基本状况

估价对象位于潼南区桂林街道办事处东风大道369号（科艺福



江名城) 18 栋 2 单元, 建筑功能为住宅, 建筑结构为钢混结构, 约建成于 2012 年。估价对象所在建筑物共 26 层, 每层 6 户, 均为住宅。估价对象位于 9 层 5 号, 房屋证载用途及实际用途均为成套住宅, 建筑面积 88.31 平方米, 套内面积 72.95 平方米, 层高约 3 米, 户型为两室一厅一厨一卫。至价值时点, 估价对象为袁志伦自用。

设备设施情况: 估价对象所在大楼安装 2 部电梯, 通水、电、气、讯, 配备物业管理。

外观及装饰装修状况: 外墙面饰外墙涂料; 入户门为防盗门, 室内安装成套木门、塑钢玻璃窗; 室内客厅天棚吊顶, 内墙面部分贴墙布部分刷乳胶漆, 地面铺地砖; 卧室天棚及内墙面刷乳胶漆, 地面铺木地板; 厨房、卫生间天棚吊顶, 内墙面贴瓷砖, 地面铺地砖。

新旧程度: 经现场勘查, 估价对象建筑结构、设施设备、装饰装修等维护使用状况较好, 建筑物成新率约为 80%。

#### (四) 权益状况描述:

权属资料	《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》
房屋用途	成套住宅
土地用途	城镇住宅用地
权利人	袁志伦、唐容
土地使用权类型	出让
土地使用期限	2059 年 12 月 31 日
土地剩余使用年限(年)	37.83
共有情况	袁志伦、唐容共有
规划限制条件	无
用益物权	无
担保物权	已在重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行设定抵押权
拖欠税费情况	不详
查封等形式限制权利情况	已被重庆市潼南区人民法院查封
租赁权	无
权属清晰情况	清晰, 无争议
其他	无

#### 五、价值时点

2022 年 3 月 3 日, 现场查勘之日。



## 六、价值类型

市场价值。本报告所估价的房地产价值是指市场价值，该价值是指以产权变动为前提，委估房地产在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

## 七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

### 1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

本次估价，估价人员与估价委托人及相关各方没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来情况事实求是地进行的，且估价人员不会偏袒各方利害关系人。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

本次估价依据法律、法规、规章、规范，并根据产权人提供的合法权属证明等资料进行房地产估价体现了合法原则。

### 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。

本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。

本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例，确定估价

对象在价值时点的价格取值依据。

#### 5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。

本次估价对象规划证载用途为住宅用房，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

#### 八、估价依据

##### （一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号2020年5月28日）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 5、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）；
- 6、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）；
- 7、最高人民法院关于《人民法院审理案件若干问题的规定（法释[2018]15号）；
- 8、最高人民法院、中国资产评估协会、中国土地估价师协会、中国矿业权评估师协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）。

##### （二）技术规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；



2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

（三）估价委托人提供资料：

1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第31号]原件；

2、重庆市潼南区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价对象权利状况调查资料；

2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；

3、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；

4、可比实例的市场调查；

5、估价对象现状及周边环境照片。

## 九、估价方法

（一）估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

比较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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。



对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

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利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发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，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

### （二）选用方法及理由：

1、估价对象为住宅类房地产，地处潼南区桂林街道，同一市场供需圈内，同类型的住宅房地产市场销售活跃，交易案例宜取得，因此选用比较法进行估价。

2、估价对象是位于成熟城市区域的住宅房地产，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅租赁较活跃，收益额易于取得，但住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，故住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现住宅房地产市场价值，故不选用。

因此，本次评估选用比较法。

### （三）方法的定义及计算公式

比较法：

比较法的基本原理——替代原理

比较法的定义：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类



似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况调整系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

### 十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 3 日的市场价值为：

估价总额：53.25 万元（大写：人民币伍拾叁万贰仟伍佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

项目/结果	估价对象
评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	6030
评估总价（万元）	53.25

### 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
龚南波	5020200026		2022 年 4 月 6 日
韩杰	5020060018		2022 年 4 月 6 日

### 十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为 2022 年 3 月 3 日。

### 十三、估价作业期

本估价作业期为 2022 年 2 月 22 日起至 2022 年 4 月 6 日。



## 估价对象现场照片



估价对象所在小区大门



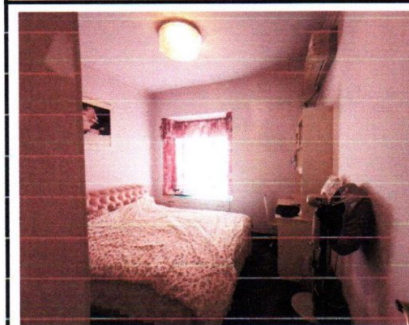
估价对象所在大楼



估价对象门牌号



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象周边及临路状况

评估机构

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

户室详细情况

查看登记簿

查看户型图

项目名称	福江名城三期	房籍号	TN0010020080000130100200090005
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢2-9-5
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	二室二厅
建筑面积(m²)	88.31	套内面积(m²)	72.95
分摊面积(m²)	15.36	分摊系数	0.2106
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,预售许可,合同备案,房屋产权证
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	18栋
旧房籍号		单元号	2
名义层	9	物理层	9
备注	04212	附属部位	
不动产单元号	500223001002GB00080F00130197		



查看宗地位置 查看宗地详细信息

在办业务:	无.
认购信息:	无.
网签信息:	无.

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202112230230044			其他登记	查封(房地)	[案文号] 渝(2021)渝0152执3364号		[案单位] 重庆市南岸区人民法院		渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢2-9-5	2021/12/23 11:32:19	现势	查五	
2	201403040230249	2089200007771		转移登记	预售房屋权属登记	208房地证2014字第01969号	房地证210字第202160号	袁志伦, 唐睿	重庆科艺房地产开发有限公司	渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢2-9-5	2014/4/3 9:49:00	现势	查五	
3	201402180230095			初始登记	城镇房屋初始登记	208房地证2014字第00608号			重庆科艺房地产开发有限公司	渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢	2014/2/20 14:01:00	历史	查五	
4	208710019292		710019292	抵押权登记	土地抵押权(房地)	2012101474		唐睿, 袁志伦	重庆农村商业银行渝南支行03	桂林街道办事处东风大道369号18-2-9-5	2012/6/28 0:00:00	历史	查五	
5	2089300007771		9300007771	抵押权登记	土地抵押权(房地)	208字第201201780		唐睿, 袁志伦	重庆农村商业银行股份有限公司渝南支行	渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢2-9-5	2012/6/18 0:00:00	现势	查五	
6	2089200007771		9200007771	合同备案	预售合同备案	9200007771		袁志伦, 唐睿	重庆科艺房地产开发有限公司	渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢2-9-5	2012/6/11 0:00:00	现势	查五	
7	2089100000083		9100000083	预售许可审批	预售许可审批	201210			重庆科艺房地产开发有限公司	渝南区桂林街道办事处东风大道369号18幢2-20-5		现势	查五	

# 潼南县国土资源和房屋管理局

## 业务受理通知书 2014030249



受理编号	2014 040230249		
申请人	袁志伦, 唐容   重庆科艺房地, 川 自限公司		
项目名称	福江名城 福江名城三期		
联系人	邱全会	联系电话	
业务类型	预售房屋权属登记 (转移登记)		
座落	潼南县桂林街道办事处东风大道	18栋2-9-5号	
我单位已受理该业务, 请于 我单位办件大厅领取办件件。		本受理通知书, 单位 (个人) 身份证明等到	
要件提交情况:			
序号	提交要件名称	提交情况	提交类型 份数
1.	申请人身份证	是	验原件收复 1
2.	土地房屋权属证	是	原件及复印 1
3.	已办理了预告登记的还应提交	否	原件 1
4.	《重庆市土地房屋权属登记条例》	是	原件 1
5.	《商品房买卖合同》	是	原件 1
6.	商品房预售合同登记备案	否	原件 1
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			

**注意事项:**

- 1、此为文件通知书, 凭此通知和联系人身份证明到本局
- 2、如此通知书遗失, 由此引起的损失和法律责任由申请人
- 3、如发现我单位工作人员有违法违规行为, 可向(12345)
- 4、业务办理查询方式:

- (1) 查询网址:
- (2) 电话查询:

领件人:  
领件时间:

原件领取办件资料, 不作其他证明使用。  
未报  
举报与风评设办公室投诉, 联系电话

潼南县国土资源和房屋管理局  
受理人: 袁志伦  
受理时间: 2014年04月03日

## 重庆市土地房屋权属登记申请书

申请登记的类别：初始登记 转移登记 抵押登记 预告登记 异议登记  
其他登记（异议登记、更正、查封、冻结等）

座落	潼南县桂林街道办事处东 八大道364号18-29-5号		
<input type="checkbox"/> 地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 其他（包括查封）			
名称	袁志伦	唐容	
证件名称及号码			
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
申请			
<input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重庆科艺房地产开发有限公司		
证件名称及号码			
代理人名称	邱全会	地址	潼南县梓潼镇
证件名称及号码		联系电话	
土地权利设立情况	地表权	土地使用权起止日期	2009-12-31
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	9.32	土地房屋用途	城镇混合住宅用地
房屋建筑面积	88.31	房屋套内面积	72.95
共有情况说明			
以上房屋 <input type="checkbox"/> 个权利人共有，共有人有： 共有方式为共同（或按份）共有 按份共有的份额各自为：			

<p>申请事由</p>	<p>商品房买卖</p>	
<p>情况说明</p>		
<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、中报不实、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) 邱金会 (代)</p> <p>申请日期：2013年12月1日</p>	<p>夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以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>	
<p>变更前《土地使用证号》</p> <p>变更前《房屋所有权证号》</p> <p>变更前《房地产权证号》</p>		
<p>联系人：</p>	<p>联系地址：</p>	<p>电话号码：</p>

## 重庆市土地房屋权属登记审核表

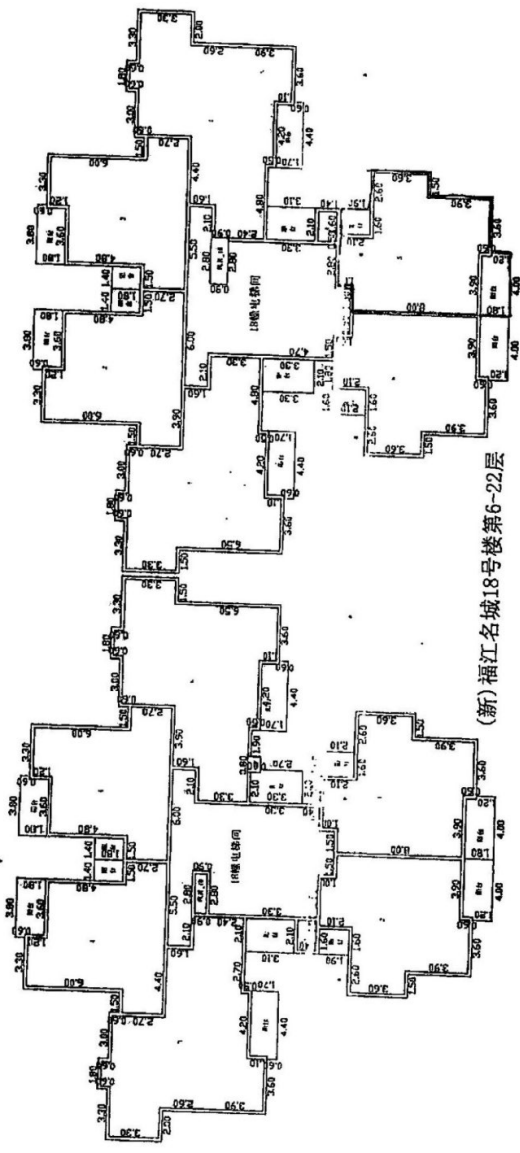
04

座落	潼南县桂林街道办事处东风大道369号18栋2-9-5号				
登记类别	初始登记 <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input checked="" type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 抵押登记 <input type="checkbox"/> 地役权登记 <input type="checkbox"/>	预告登记 <input type="checkbox"/> 其他登记 (异议登记、更正登记、查封登记) <input type="checkbox"/>			
申 请 人 情 况	登记申请人				
	土地所有权人 预告登记权利人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人	房屋所有权人 土地房屋更正登记申请人 其他 (包括查封)	土地使用权人	土地房屋抵押权人 土地房屋异议登记申请人	供役地权利人
	名称 (姓名)	袁志伦, 唐容			
	证件名称及号码				
	法定代表人		联系电话		
	登记申请人				
	土地房屋抵押人	需地权利人 <input checked="" type="checkbox"/>	土地房屋权利转让人	预告登记义务人	其他
	名称 (姓名)	重庆科艺房地产开发有限公司			
	证件名称及号码				
	法定代表人	孙立标	联系电话		
土 地 房 屋 情 况	房地籍号	TN0010020080000013005	0180020009000	图号	
	土地性质	国有土地	国有土地使用权	土地使用权类型	出让
	使用权面积			独用	
				分摊	
	共有土地 使用权面积	7002.00	土地用途	城镇住宅用地	
	房屋产别	私有 (自有) 房产	房屋结构	钢筋混凝土结构	
	房屋总层数		所在层数	9	
	房屋建筑面积	88.3	房屋套内面积	72.95	
	房屋用途	成套住	所在层用途	成套住宅	
	土地使用权 起止日期	至 1999年12月31日	土地权利 设立情况	地表	
共有或共用 设施及部位	外墙				

1022-9-5

35

附



(新) 福江名城18号楼第6-22层

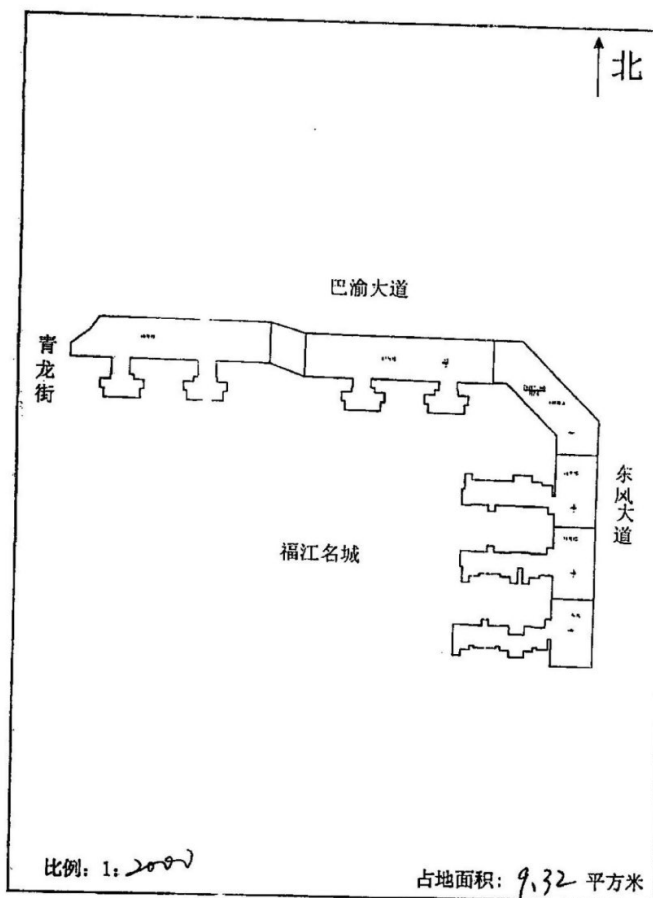
比例 1:1      长度单位: m      建筑面积      m<sup>2</sup>      自墙      共墙      借墙

福建省住房和城乡建设厅工程勘察设计

制图 杨国平



## 重庆市《房地产权证》(土地)附图



勘丈: 张伟

制图: 张伟 2013年4月28日