

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝国评[2022]第 33 号

项目名称：李 [] 位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华
都 C51-17-2 号成套住宅用途的房地产市
场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈胜明（注册号：5020210079）

李兴苏（注册号：5019980101）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 16 日



目 录

一、致估价委托人函	(2)
二、估价师声明	(4)
三、估价的假设和限制条件	(5)
四、估价结果报告	(9)
1.估价委托人	(9)
2.房地产估价机构	(9)
3.估价目的	(9)
4.估价对象	(9)
5.价值时点	(12)
6.价值类型	(12)
7.估价原则	(13)
8.估价依据	(13)
9.估价方法	(15)
10.估价结果	(17)
11. 注册房地产估价师	(17)
12. 实地查勘期	(17)
13. 估价作业期	(17)
五、附件	(18)

致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

受贵院（以下简称估价委托人）的委托，因“[]支行与李[]借款合同纠纷一案”的需要，重庆国信资产房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）对李[]位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2号成套住宅用途的房地产市场价值进行了估价。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：李[]位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2号成套住宅用途的房地产，包含土地使用权、房屋所有权、装饰装修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，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

三、价值时点：估价委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（2021）渝垫法委评字第83号、（2021）渝0231执2972号未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学（2021）37号）》的规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价现场勘查完成日为2022年2月18日，即本次估价价值时点为2022年2月18日。

四、价值类型：本次评估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。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和

限制条件”下，在价值时点的房地产估价结果如下：

评估面积：144.87平方米（套内面积：124.75平方米）；

评估单价：5400元/平方米（套内单价：6271元/平方米）；

评估总价：78.23万元

大写：人民币柒拾捌万贰仟叁佰元整。

七、特别提示：

1、根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示，估价对象于价值时点已设定抵押且被人民法院查封，由于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，故未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

2、本次估价结果为含税价，估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定的各自负担，提请报告使用人注意。

3、本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税金、物业费、水电气费等及滞纳金。

4、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

5、根据估价人员的调查，估价对象房地产现为自住，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

6、本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件，如该假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应调整或重新估价。）

重庆国信资产房地产土地评估有限公司

估价机构法人代表：

致函日期：二〇二五年三月十六日



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本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独立、客观、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没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在估价过程中，估价师恪守了职业道德规范。
- 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)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于2022年2月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。实地查勘内容仅限于估价对象的周边环境、装修情况和使用状况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖和不能直接观察的部分进行勘察的责任。
- 6、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

陈胜明

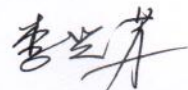
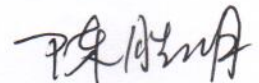
李兴苏

注册证书号

5020210079

5019980101

签 字



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设条件

1、我们根据估价委托人提供的《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实前提下，我们假定估价委托人提供的资料复印件与原件及房地产管理机构权属登记簿登记内容一致，估价委托人应对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整的土地产权；权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、本次估价以估价对象可合理享有公用设施的使用权益为假设前提。

6、人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税金、物业费、水电气费等及滞纳金。故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、根据估价人员的调查，估价对象房地产现为自住，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

（二）未定事项假设条件

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设条件

根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示，估价对象于价值时点已设定抵押且被人民法院查封，由于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，故未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设条件

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足的假设条件

估价委托人提供的估价对象《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》未载明建成年份，本次估价根据实地查勘及现场询问，设定估价对象建筑物约建成于 2008 年。

二、使用限制

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估价报告。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、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，也不应当视为对估价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的调整后才可使用。

4、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可使用。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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。

6、本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

三、其他需要说明的事项

(一)本次估价经现场查勘，估价对象已装修，经与估价委托人沟通，确定本次估价所得出的估价对象房地产价值包含土地使用权、房屋所有权、装饰装修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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

(二)估价委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》、《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载坐落不一致，经现场领勘，估价对象实际地址为垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C5栋1单元17-2号，本估价报告统一按“垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2号”进行描述。

(三)本次估价对象的权利人、房屋用途、建筑面积、土地用途、土

地使用权类型等信息以估价委托人提供的《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》为依据。

(四) 本次估价房地产的建筑面积等资料由估价委托人提供, 估价委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。

(五) 报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分, 《房地产估价报告》仅供估价委托人用于报告列明的估价目的, 未经我公司书面同意, 不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查; 未我公司同意, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(六) 本估价报告我公司具有最终解释权。

(七) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时, 请通知本公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：重庆市垫江县人民法院

承办人：王

联系电话：15

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：重庆市九龙坡区科园二路 137 号申基会展国际 A 座 27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2021）2-006 号

有效期限：2021 年 5 月 28 日至 2024 年 5 月 27 日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码：91500107768895091P

联系人：陈胜明

联系电话：（023）86109782 传 真：（023）86109758

三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

本次估价对象为李 位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都 C51-17-2 号（建筑面积 144.87 平方米，套内面积 124.75 平方米）成套住宅用途的房地产，包含土地使用权、房屋所有权、装饰装修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，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2号，所在楼幢地上共17层，估价对象位于第17层（跃层），朝向东南，估价对象位于垫江县体育场西南约700米，距垫江实验小学约600米，位置状况较好。

2、交通状况

估价对象位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2号，临桂西大道南段、凤山路，均为双向四车道，无交通管制，估价对象小区设有停车库，停车便捷，估价对象距垫江客运中心约2.6公里，距盛世华都公交站约100米，距华都幼儿园公交站约200米，距南城郦景公交站约230米，有垫江007、008、012等路公交车经过该区域，交通状况较好。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都，属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率高。

（2）公共配套设施

估价对象周边有垫江实验小学、垫江一中、垫江县中医院、华府医院、新世纪百货、永辉超市、重庆农村商业银行、重庆银行、南阳公园等，区域内生活及公共配套设施较好。

4、周边环境状况

估价对象周边有职中雅苑、凤山印象、九中丽苑、盛世港湾等住宅小区，住宅聚集度较高，区域范围内自然及人文环境较好，治安状况较好，无特殊景观，卫生状况较好，适宜居住。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物状况

坐 落：垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都 C51-17-2 号

产权证号：——

建筑面积：144.87 平方米（套内面积 124.75 平方米）

建成时间：约 2008 年

成新度：较高

建筑结构：钢筋混凝土结构

证载用途：成套住宅

实际用途：住宅（自住）

电梯情况：二梯五户

物 管：成都德昌行物业服务有限公司

层 高：约 3 米

外 墙：贴外墙砖

室 内：地面部分地板砖，部分木地板，墙面部分贴墙布，部分贴墙纸，部分软包墙面，顶棚部分造型吊顶、刷墙漆，室内另有中央空调。

门 窗：入室防盗门，室内套装门，塑钢窗。

阳 台：第一层为外阳台内装、玻璃门，第二层有露台。

厨 卫：地面贴地板砖，墙面贴墙砖至顶，石膏板吊顶，塑钢门，另有定制灶台及橱柜，卫生间室内另有洗手台、浴池、马桶。

内部设施：通水、电、燃气、通讯，消防设施较齐全。

使用、维护及保养状况：自住，维护较好。

2、土地使用权状况：

坐 落：垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都 C51-17-2 号

产权证号：——

土地用途：住宅用地

土地使用权面积：8.05 平方米

土地使用权类型：出让

四至：东、南至道路，西、北至小区绿化地

形状：较规则多边形

地形地势地质：平坦，无不良地质构造

土地使用权终止日期：2054 年 4 月 2 日

开发程度：地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据估价委托人提供的《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件记载，估价对象权利人为李克宁，房屋用途为成套住宅，土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权期限为 2054 年 4 月 2 日。

2、他项权益状况

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示，估价对象于价值时点已设定抵押且被人民法院查封。

五、价值时点：

估价委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（2021）渝垫法委评字第 83 号、（2021）渝 0231 执 2972 号未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）（中房学（2021）37 号）的规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价现场勘查完成日为 2022 年 2 月 18 日，即本次估价价值时点为 2022 年 2 月 18 日。

六、价值类型：

本次评估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：

本次估价遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据：

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

(1) 《中华人民共和国民法典》，2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共

和国主席令第四十六号，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》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）及其实施条例；

(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) 《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) 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）；

(8) 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) 国家及地方有关房地产评估及司法估价的其他法律法规资料。

2、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)。

3、有关估价依据：

(1) 《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（2021）渝垫法委评字第 83 号、（2021）渝 0231 执 2972 号；

(2) 《户室详细情况》复印件；

- (3) 《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件；
- (4) 其他依据。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- (1) 《重庆市土地利用总体规划》（2006-2020年）；
- (2) 《重庆市城乡总体规划》（2007-2020年）；
- (3) 近期重庆市垫江县房地产市场交易资料；
- (4) 估价对象所在区域的区位条件资料；
- (5) 估价人员收集的技术、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；
- (6) 估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法：

（一）房地产的评估方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃，可比实例较多时宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法、收益法进行测算，其主要理由为：

(1) 估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

(2) 估价对象证载用途为成套住宅，存在潜在租金收益。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价师对周边类似物业调查后，取得的租金资料能客观、公正地量化估价对象价值，故宜采用收益法进行估价。

综上所述，根据估价对象的特点和估价目的，遵循房地产价格评估的原则，确定本次评估采取比较法和收益法进行测算估价对象的价格。

比较法公式如下：

估价对象比准价格=可比实例成交价格×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

收益法(持有加转售模式)测算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中： V — 收益价值（元/ m^2 ）；
 A_i — 期间收益（元/ m^2 ）；
 v_t — 期末转售收益（元/ m^2 ）；
 Y_i — 未来第 i 年的报酬率（%）；
 Y_t — 期末报酬率（%）；
 t — 持有期（年）。

2、不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

(1) 因估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

(2) 由于估价对象作为已完工在用房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果：

估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产估价结果如下：

评估面积：144.87平方米（套内面积：124.75平方米）；

评估单价：5400元/平方米（套内单价：6271元/平方米）；

评估总价：78.23万元

大写：人民币柒拾捌万贰仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签字	签字日期
陈胜明	5020210079	陈胜明	2022.3.16
李兴苏	5019980101	李兴苏	2022.3.16

十二、实地查勘期

2022年2月18日

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2021年12月23日至2022年3月16日。

附件：

- （一）《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（2021）渝垫法委评字第 83 号、（2021）渝 0231 执 2972 号；
- （二）《户室详细情况》复印件；
- （三）《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件；
- （四）现场查勘照片；
- （五）位置图；
- （六）估价机构《营业执照》及《备案证书》复印件；
- （七）估价人员《资格证书》复印件。

(2021) 2972

200902987



01

重庆市土地房屋权属登记申请书 157

房地产座落		垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都 C5 栋 1 单元 号 17-2	
变更前	申请人名称	重庆 [redacted] 公司 垫江县 [redacted] 公司	单位性质 股份有限公司
	证件名称及 证件号码	组织机构代码 21 [redacted] 21 [redacted]	法人代表 姓名 唐 [redacted] 王 [redacted]
变更后	申请人名称	[redacted]	单位性质 个人
	证件名称及 证件号码	5123 [redacted]	法人代表 姓名 /
代理人名称		地址 /	
证件及号码		联系电话 /	
土地性质	国有	土地使用权 类型	出让
土地用途	商服(住宅)	土地 使用权面积	8.25 m ²
土地使用权 起止日期	至 2054 年 4 月 2 日止	房屋用途	商服(住宅)
房屋结构	框架(砖混)	所在层数	第 17.18 层
房屋建筑面积	124.87 m ²	房屋套内面积	124.25 m ²

共有情况说明

以上房屋为 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：

如为购房请选

申报前个人已拥有住房套数：（申请人为单位的，不选）

无 一套 二套 三套或以上 其他

房屋户型（勾选）：

单间 单间配套 一室一厅 二室一厅 三室二厅 三室一厅
三室二厅 三室三厅 四室一厅 四室二厅 四室三厅 五室以上

购房原因 无房产 拆迁安置 投资 换购

资金来源 自有资金 个人住房贷款

申请事由 申请办理房地产权分户证

情况说明

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、申报不实等违法登记
行为，申请人自愿承担法律责任及
相关经济赔偿。

申请人： （盖章、签字）

夫妻双方以一方名义申请登记的，申请
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。

申请人： （盖章、签字）

变更前《土地使用证》 国用（ ）字第 号

变更前《房屋所有权证》房权证（ ）字第 号

变更前《房地产权证》房地证（ ）字第 号

申请人： 徐增志 联系地址： 凤山南路 联系电话： 85656222 13098729009

户室详细情况



查看登记簿

查看户型图

项目名称	盛世华都C组团	房籍号	DJ00600400010000180100100170002 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	144.87	套内面积(m²)	124.75
分摊面积(m²)	0	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	C组团5号楼(旧)(坐落证明存于1单元4-5、2单元1-3)
旧房籍号		单元号	1
名义层	17(跃层)	物理层	17
备注	0	附属部位	
不动产单元号	500231001029GB00001F00170082		

权属宗地位置 隶属宗地详细信息

办业务: 无.

购信息: 无.

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	产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	档案
1	202110210280110			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2021)渝0231执2972号之一	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2021-10-21 14:35:40	现房	查看
2	202103150280114	201807050280251		其他登记	续查封(地房)	[来文文号] (2021)渝0231执560号	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2021-3-15 15:18:38	现房	查看
3	202009160280067			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2020)渝0231执2049号之一	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2020-9-16 11:43:16	现房	查看
4	202001190280141			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2020)渝0231执92号之一	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2020-1-20 9:22:39	现房	查看
5	202001160280176			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2020)渝0231执0231执98号之一	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2020-1-16 16:23:41	现房	查看
6	202001140280109			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2020)渝0231执19号	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2020-1-14 11:38:00	现房	查看
7	201911190280072			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2019)渝0231执2324号之一	[来文单位] 垫江县人民法院			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2019-11-19 14:17:09	现房	查看



8	201908300280044			其他 查封 登记 (地 房)	[来文文号] (2019)渝 0231执 1748号之一	[来 文单 位] 垫江 县人 民法 院	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2019-8- 30 15:00:31	现势	查看
9	201907160280041			其他 查封 登记 (地 房)	[来文文号] (2019)渝 0231执 1500号之一	[来 文单 位] 垫江 县人 民法 院	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2019-7- 16 15:10:01	现势	查看
10	201907040280033			其他 查封 登记 (地 房)	[来文文号] (2019)渝 0103执 9342号	[来 文单 位] 重 庆 市 渝 中 区 人 民 法 院	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2019-7-4 11:35:19	现势	查看
11	201807050280251			其他 查封 登记 (地 房)	[来文文号] (2018)渝 0231执保 243号	[来 文单 位] 垫江 县人 民法 院	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2018-7-6 9:37:47	历史	查看
12	201308200280192			土地 房屋 抵押 权 (地 房)	200902987		垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C5栋1单元17-2	2013-8- 20 17:05:00	现势	查看
13	201907241000043	3052010113788	2010113788	土地 房屋 抵押 权注 销 登 记 (地 房)			垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5号楼1单元17(跃层)-2号	2012-11- 11 0:00:00	历史	查看
14	305101010118690		29572	转 移 登 记 商 品 房 买 卖	200902987	司,	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2	2008-12- 20 0:00:00	现势	查看
15	305101010114901		28623	初 始 登 记 城 镇 房 屋 初 始 登 记	200802504	司, 重 庆	桂溪镇凤山西路盛世华都C组团5幢	2008-6- 16 0:00:00	历史	查看
16	3052010113788		2010113788	土 地 房 屋 抵 押 权 (地 房)		垫江	垫江县盛世华都C5-17-2	2007-10- 1 0:00:00	历史	查看
	305110017976		110017976	合 同 备 案 预 售 合 同 备 案	110017976	重 庆	垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都C51-17-2	2007-10- 1 0:00:00	历史	查看 证明

估价对象现状图

委托人：重庆市垫江县人民法院

坐落：垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都 C51-17-2 号



估价对象周边



估价对象周边



估价对象小区环境



估价对象小区环境



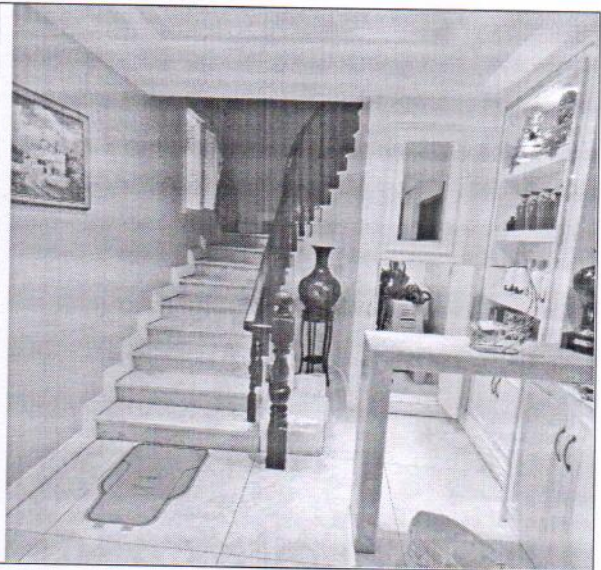
估价对象单元号



估价对象室内外观



估价对象室内现状



估价对象室内现状



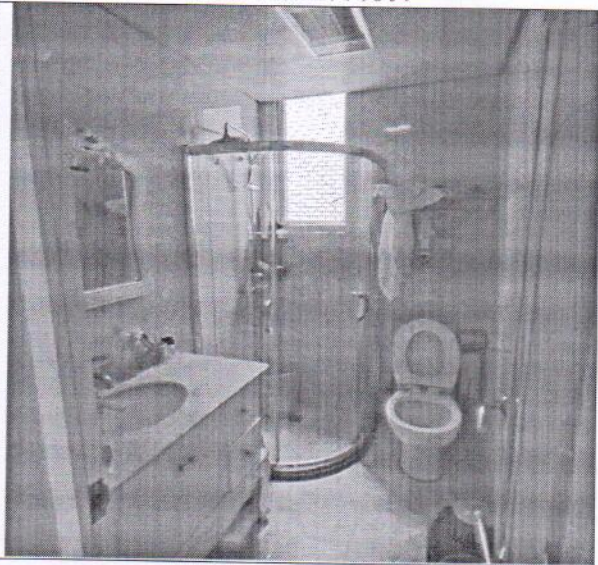
估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状

查勘日期：二〇二二年二月十八日

估价对象位置图

委托人：重庆市垫江县人民法院

坐落：垫江县桂溪镇凤山西路盛世华都 C51-17-2 号

