

# 房地产估价报告

估价项目名称: 抚州市广昌县盱江镇清水村油菜园组共 2 处住宅房地产市场价值评估

估价委托人: 广昌县人民法院

房地产估价机构: 江西正信土地房地产估价咨询有限公司



注册房地产估价师: 邬芳芳      注册号: 3620210010

吴小强      注册号: 4420120199

估价报告出具日期: 2022 年 9 月 13 日

估价报告编号: 正信房估字[2022]126 号



## 致估价委托人函

广昌县人民法院：

受贵方委托，本机构对广昌县人民法院执行谢克胜与谢允明借款合同纠纷一案中涉及的位于广昌县盱江镇清水村油菜园组 2 处住宅房地产市场价格进行评估，价值时点为 2022 年 9 月 2 日，估价对象建筑面积共计 418.64 平方米，土地面积共计 628.2 平方米，本次估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据贵方提供的相关资料，此次评估选用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 2 日满足全部假设和限制条件下的市场价值为人民币 175.95 万元，大写人民币壹佰柒拾伍万玖仟伍佰元整，具体详见《估价结果一览表》。

特别提示：

- 1、本报告仅限于估价委托人广昌县人民法院执行谢克胜与谢允明借款合同纠纷一案使用，不作他用。
- 2、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。
- 3、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费。

江西正信土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年九月十三日





# 江西正信土地房地产估价咨询有限公司

地址：南昌市红谷滩新区碟子湖大道 2157 号 710 室

电话：(0791) 86793451

## 估价结果一览表

币种：人民币

序号	不动产权证书号	不动产坐落	所有权人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	赣(2019)广昌县不动产权第0001299号	广昌县盱江镇清水村油菜园	谢允明、吴秀红	住宅	砖混	1/1	147.31	2574	37.92
2	广房权证(2010)盱字第025803号	广昌县清水油菜园组	谢允明	住宅	砖混	1-3/3	271.33	5087	138.03
合计							418.64	/	175.95

备注：1、根据《估价结果一览表》中的序号，报告中分别简称为估价对象 1~估价对象 2。

2、估价对象评估价值为房地合一价值，包含估价对象所分摊的土地价值。



## 目 录

致估价委托人函 .....	1
注册估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	9
一、估价委托单位 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附 件 .....	17





## 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的、没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已经说明的估价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（或有已载明的）现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有（或有已载明的）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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 52321-2015】和《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写评估报告。

5、房地产估价师于 2022 年 9 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。

6、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据的相关资料是估价委托人提供的，由估价委托人对其实真实性和准确性负责。

**注册房地产估价师（签章）**

姓名	注册号	签名	日期
邬芳芳	3620210010		2022 年 9 月 13 日
吴小强	4420120199		2022 年 9 月 13 日



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、估价对象合法、持续使用，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 5、估价委托人提供了估价对象的【不动产产权情况表】，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；本次估价对象建筑面积共计 418.64 平方米，土地面积共计 628.2 平方米，该数据根据委托人提供的【不动产产权情况表】确定。
- 6、本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 7、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 8、经过估价人员调查及委托方告知，本次估价不存在用益物权及占有使用情况，本次评估结果未考虑相关用益物权及占有使用情况，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 9、经过估价人员调查及委托方告知，本次估价不存在欠缴税金及相关费用，根据本次评估目的及委托方要求，本次评估结果未考虑相关欠缴税





金及相关费用，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

10、估价人员对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。

11、房地产估价师已于 2022 年 9 月 2 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

## 二、未确定事项假设

估价对象由委托方、申请方现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面重大质量问题。

## 三、背离实际情况假设

根据委托方提供的资料和估价人员现场查勘获知，至价值时点估价对象 1 已抵押、查封、估价对象 2 已抵押、未查封，根据委托方要求及评估目的，本次评估未考虑抵押、查封对房地产价格的影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、本报告使用的限制条件

1、本报告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、本报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、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。

5、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。

6、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并能有效使用为前提。

7、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

8、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 9 月 13 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

## 七、其他需要说明的事项

1、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以产权管理部门认定为准。

2、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的





# 江西正信土地房地产估价咨询有限公司

地址：南昌市红谷滩新区碟子湖大道 2157 号 710 室

电话：(0791) 86793451

数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。



## 估价结果报告

### 一、估价委托单位

- 1、单位名称：广县人民法院
- 2、单位地址：江西省广昌县升恒路 735 号

### 二、房地产估价机构

- 1、单位名称：江西正信土地房地产估价咨询有限公司
- 2、单位注册地址：江西省南昌市红谷滩新区碟子湖大道 2157 号七楼
- 3、法定代表人：吴小强
- 4、统一社会信用代码：9136010075675040XX
- 5、资质等级：壹级
- 5、资格证书号：赣建房评字 99 号
- 7、有效期限：至 2025 年 03 月 01 日
- 8、联系电话：0791-86793451

### 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。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象位于广昌县盱江镇清水村油菜园组，建筑面积共计 418.64 平方米，土地面积共计 628.2 平方米，规划用途为住宅，所有权人为谢允明、吴秀红，本次评估包括了房屋所有权和所分摊土地在剩余使用年期的使用权及房屋内部装修。

#### 2. 估价对象实物状况

估价对象 1:

根据委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘获知，估价对象位于广昌县盱江镇清水村油菜园组，建筑面积为 147.31 平方米，总楼层为 1 层，估价对象位于第 1 层，建筑物结构为砖混结构，估价对象规划用途为住宅，



实际用途为住宅，估价对象为南北朝向，通风采光情况较好，维护保养一般，设施设备一般，房屋内部装修具体情况如下：

外墙：水泥、涂料；

内墙：乳胶漆刷白及水泥；

地面：水泥；

天花：吊顶及乳胶漆刷白；

门窗：防盗门及卷闸门；塑钢玻璃窗。

详见《估价对象现状照片》

估价对象 2：

根据委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘获知，估价对象位于广昌县盱江镇清水村油菜园组，建筑面积为 271.33 平方米，总楼层为 3 层，估价对象位于第 1-3 层，建筑物结构为砖混结构，估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，估价对象为南北朝向，通风采光情况较好，维护保养较好，设施设备较好，房屋内部装修具体情况如下：

外墙：瓷砖片；

内墙：乳胶漆刷白及贴瓷片；

地面：地砖及地板；

天花：吊顶及乳胶漆刷白；

门窗：铝合金门、卷闸门及木门；塑钢玻璃窗。

详见《估价对象现状照片》

### 3、权益状况

#### ①房屋权益状况

根据委托方提供的【不动产产权情况表】，估价对象房屋权益状况见下表：





### 估价对象房屋权益状况一览表

序号	不动产权证书号	不动产坐落	所有权人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	赣 (2019) 广昌县不动产权第 0001299 号	广昌县盱江镇清水村油菜园	谢允明、吴秀红	住宅	砖混	1/1	147.31
2	广房权证 (2010) 盱字第 025803 号	广昌县清水油菜园组	谢允明	住宅	砖混	1-3/3	271.33

### ②土地权益状况

根据委托方提供的【不动产权情况表】，估价对象土地权益状况见下表：

### 估价对象土地权益状况一览表

序号	不动产权证书号	不动产坐落	所有权人	土地权利性质	土地用途	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限
1	赣 (2019) 广昌县不动产权第 0001299 号	广昌县盱江镇清水村油菜园	谢允明、吴秀红	出让	城镇住宅用地	178.2	2018 年 12 月 07 日起 2088 年 12 月 06 日止
2	广房权证 (2010) 盱字第 025803 号	广昌县清水油菜园组	谢允明	出让	城镇住宅用地	450	2005 年 11 月 29 日起 2075 年 11 月 28 日止

### ③他项权利状况

根据委托人提供的【不动产权情况表】复印件，至价值时点估价对象 1 存在抵押权、已查封，估价对象 2 存在抵押权、未查封。根据委托方要求及评估目的，本次评估未考虑抵押、查封对房地产价格的影响。

## 五、价值时点

估价人员于 2022 年 9 月 2 日对委估物业进行了现场查勘，根据委托方要求及《房地产估价规范》，确定价值时点为 2022 年 9 月 2 日，且该价值时点符合委托方对估价报告、估价价值、估价目的的使用要求。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。根据估价对象的实际状况及委托方要求，本报告为评估估价对象在本次估价假设和条件下于价值时点 2022 年 9 月 2 日的公开市场价值。

本报告价格货币单位均为人民币。



## 七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行估价。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，本次估价遵循合法原则体现在两个方面：一是，评估所确定的最高最佳利用的用途符合城市规划和土地用途管制等方面的规定；二是，以估价对象能够合法处分即合法转让为估价前提。

### 3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一个时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点，同时估价对象房地产的通常也是以其在该时点时的状况为准。

### 4、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用原则是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。本报告的最高最佳利用为保持现状的最高最佳利用。





## 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响，使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据

(一) 国家和地方政府所颁布的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

2. 《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，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》(中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起施行)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起施行)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行)；

8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释【2004】15 号，2005 年 1 月 1 日起施行)；

9. 《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，自2005年1月1日起施行)；

10、《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，自2009年11月20日起施行)；

11、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释【2016】18号，自2017年1月1日起施行)；

12、《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，自2018年9月1日起施行)；

13、《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号，2018年12月10日起施行)；

14、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)；

15、国家、地方等有关法律、行政法规。

## (二)技术标准、规程、规范

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、《房地产估价报告评审标准(试行)》。

## (三)委托方提供的有关资料

1、《江西省广昌县人民法院委托书》【(2022)赣1030执514号】；

2、【不动产产权情况表】。

## (四)房地产估价机构所掌握的资料

1、房地产估价机构平时所积累的市场信息；

2、评估人员实地查勘所获取的资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法选择

根据国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合颁布的《房地产估价规范》，房地产评估通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；



收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点、价值时点的实际情况及估价目的等，注册房地产估价师在对估价对象进行实地勘察后，认真分析所掌握资料，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过研究决定本次评估估价对象选用比较法进行估价。

(1) 比较法：估价对象作为住宅物业，经估价人员现场调查，区域内存在较多与估价对象类似住宅物业交易案例，因此可采用比较法进行评估。

(2) 收益法：估价对象作为住宅用途房地产，周边同类物业出租较多，但目前收益难以及时反映市场行情，采用收益法测算出的价值偏离其真实价值，故不宜采用收益法进行评估。

(3) 成本法：考虑估价对象为已建成物业，非独立开发建设的整体房地产，且估价对象属于收益性物业，房地产的开发成本难以准确反映房地产的市场价值，因此不宜采用成本法进行评估。

(4) 假设开发法：估价对象属已建成物业，本次估价是以现状用途使用对其价值最为有利为前提进行估价，不适宜更新改造、改变用途、重新开发，故不适宜采用假设开发法进行评估。

## 2、本次选用估价方法定义及基本公式

### 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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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 × 房地产状况调整系数

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面与细致的测算，并结合估价经验和对影响物业价值的因素分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 2 日的市场价值为人民币 175.95 万元，大写人民币壹佰柒拾伍万玖仟伍佰元整，具体详见《估价结果一览表》。



## 十一、注册房地产估价师

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
鄢芳芳	3620210010	鄢芳芳	2022 年 9 月 13 日
吴小强	4420120199	吴小强	2022 年 9 月 13 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 2 日

## 十三、估价作业期

2022 年 9 月 2 日至 2022 年 9 月 13 日





## 附 件

- 1、《江西省广昌县人民法院委托书》（复印件）
- 2、待估对象位置图
- 3、估价对象现场查勘照片
- 4、【不动产产权情况表】
- 5、房地产价格评估机构企业法人营业执照（复印件）
- 6、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）

# 江西省广昌县人民法院

## 委托书

(2022)赣1030执514号

江西正信土地房地产估价咨询有限公司：

我院在执行谢克胜与谢允明借款合同纠纷一案中，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：

广昌县盱江镇清水菜园组的房产。

2022年8月29日

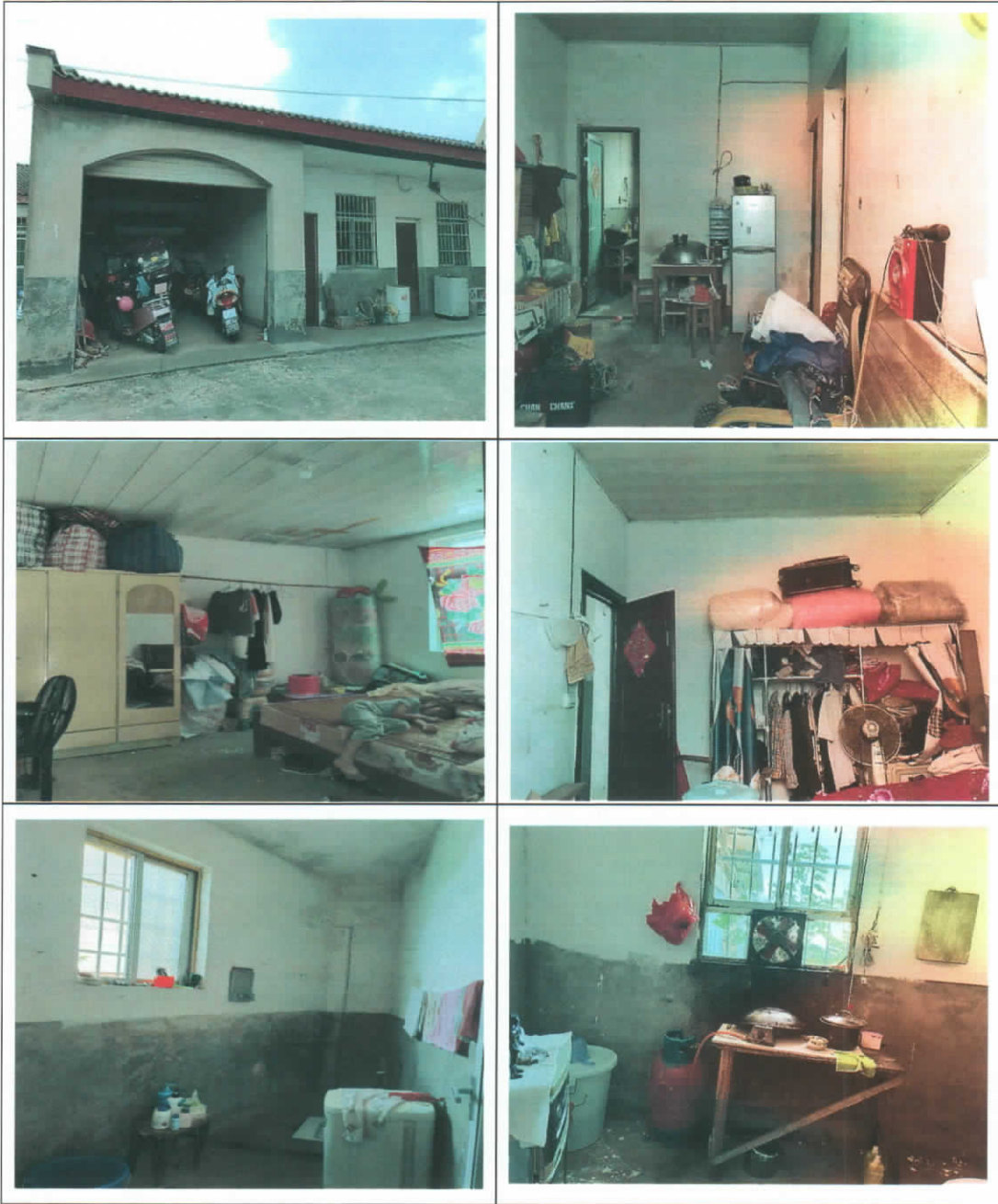


# 估价对象地理位置图





估价对象现状照片（估价对象1）

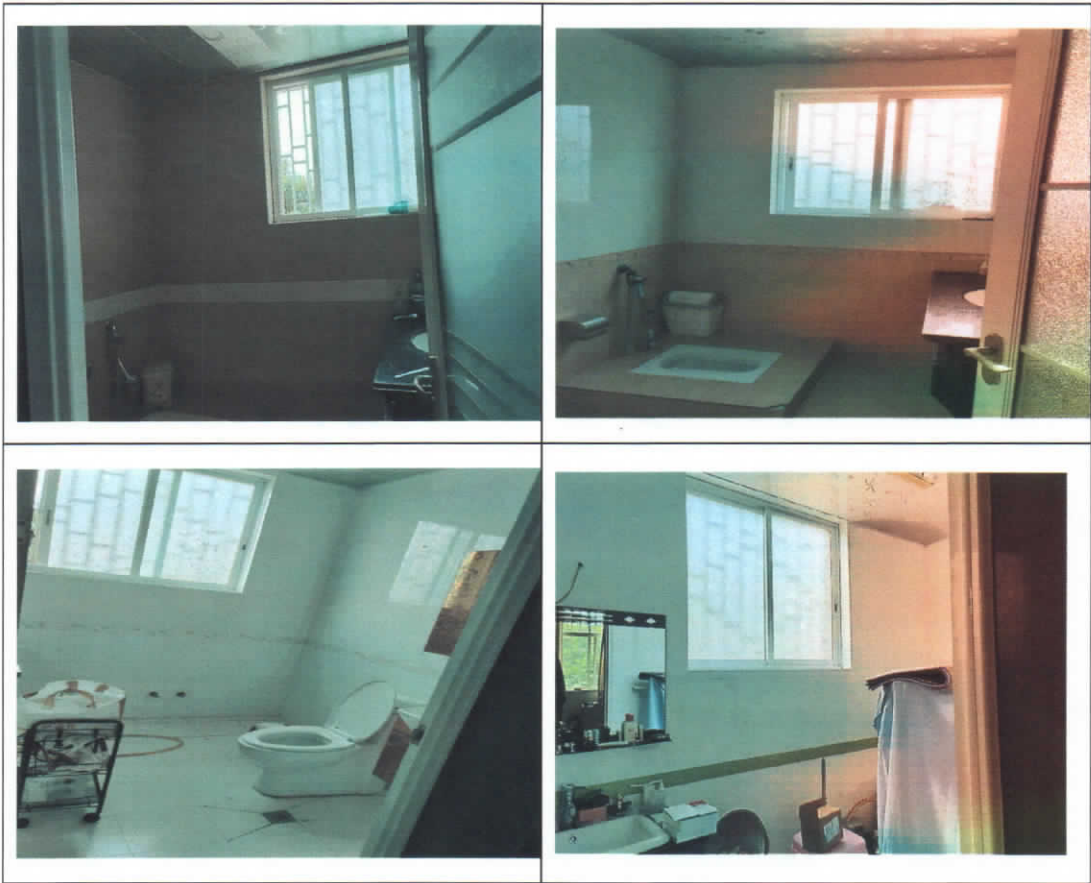


估价对象现状照片（估价对象2）

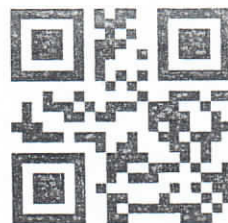












# 不动产权情况表

现实数据 已被抵押 已被查封



不动产登记信息				
业务号	201903260002		登记类型	首次登记
不动产权证书号	赣(2019)广昌县不动产权第0001299号		档案号	
登记时间	2019-04-09 16:00:24		权属状态	登记
不动产坐落	广昌县盱江镇清水村油菜园			
所有权人	谢允明 吴秀红		证件种类	身份证
证件号码	362532197709160612,362532197811100421		共有情况	共同共有
不动产单元号	361030009005GB00556F00010001	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	178.2	
土地使用权人	谢允明、吴秀红		土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	住宅		土地权利性质	出让
土地使用期限	2018年12月07日起 2088年12月06日止			
房屋用途	城镇住宅用地		房屋性质	自建房
房屋结构	砖混		所在层/总层数	1-1/1
建筑面积(m <sup>2</sup> )	147.31	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	
竣工时间			异议情况	无
抵押情况	已抵押		查封情况	已查封
权利其他状况	共用宗地面积: 178.20m <sup>2</sup> 房屋结构: 砖混 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1			
附记				



抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
江西广昌农村商业银行股份有限公司	赣(2019)广昌县不动产证明第0002970号	最高额抵押		1	680000.000000	2019-07-11起 2022-07-10止	2019-07-12 11:36:03

查封情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
广昌县人民法院	(2022)赣1030民初496号	查封	1		执行裁定书、协助执行通知书	2022-04-01起 2025-03-31止	2022-04-02 08:33:10

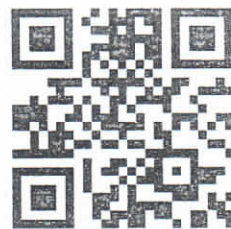
不动产单元清单

序号	房号	不动产单元号	不动产坐落	房屋建筑面积	用途	状态	抵押情况	查封情况
1	1	361030009005GB00556F00010001	广昌县盱江镇清水村油菜园	147.31	住宅	现实	是	是

操作人		复核人	
申请人签字		日期	2022-06-13 16:32:34

免责声明：1、本次查询范围系申请人申请

2、若不动产产权情况表与登记簿记载的不一致的，以不动产登记簿为准。



# 不动产产权情况表

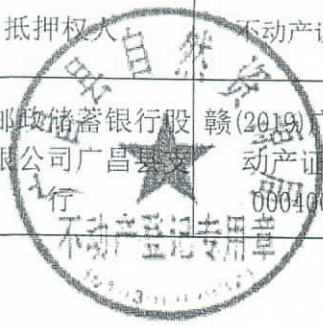
现实数据 已被抵押 无查封



不动产登记信息			
业务号	BLFCZ2019102400001	登记类型	其它登记
不动产权证书号	广房权证(2010)盱字第025803	档案号	
登记时间	2019-10-24 00:00:00	权属状态	登记
不动产坐落	广昌县清水油菜园组		
所有权人	谢允明	证件种类	身份证
证件号码	362532197709160612	共有情况	单独所有
不动产单元号	361030009C05GB00592F000110C1	土地权利面积(m <sup>2</sup> )	450
土地使用权人	谢允明	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途		土地权利性质	出让
土地使用期限	2005年11月29日起 2075年11月28日止		
房屋用途	城镇住宅用地	房屋性质	自建房
房屋结构	砖混	所在层/总层数	1-3/3
建筑面积(m <sup>2</sup> )	271.33	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	已抵押	查封情况	无查封
权利其他状况			
附记			

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国邮政储蓄银行股份有限公司广昌县支行	赣(2019)广昌县不动产证明第0004005号	最高额抵押		1	800000.000000	2019-09-23起 2027-09-22止	2019-10-28 10:59:39



不动产单元清单

序号	房号	不动产单元号	不动产坐落	房屋建筑面积	用途	状态	抵押情况	查封情况
1	1001	361030009005GB00592F00011001	广昌县清水油菜园组	271.33	住宅	现实	是	否

操作人		复核人	
申请人签字		日期	2022-06-13 16:32:36

免责声明：1、本次查询范围系申请人申请  
2、若不动产权情况表与登记簿记载的不一致的，以不动产登记簿为准。