

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：黔明房估字【2022】0017号

估价项目名称：贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区13栋10层4号住宅房地产财产处置价值评估

估价委托人：晴隆县人民法院

房地产估价机构：贵州明志房地产估价经纪有限公司

刘书富【注册号：5220160004】

注册房地产估价师：

张勇【注册号：5219980017】

估价报告出具日期：二〇二二年八月十五日

致估价委托人函

黔明房估字【2022】0017号

晴隆县人民法院：

承蒙委托，我对贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区13栋10层4号住宅房地产进行估价，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。

委托方未提供产权证明，根据晴隆县人民法院出具的《关于我院（2022）黔2324执恢146号委托评估所需资料说明》显示估价对象房地产的建筑面积为137.01平方米，用途为成套住宅，估价对象房地产状况详见报告《估价对象土地实物状况表》、《估价对象建筑物实物状况表》、《估价对象权益状况表》。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二二年八月二日的市场价值为¥364,447.00元，大写人民币叁拾陆万肆仟肆佰肆拾柒元整；详见《估价结果明细表》。

房地产名称	产权证号	权属人	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区13栋10层4号	/	刘玉荣	成套住宅	137.01	2,660.00	364,447.00

特别提示：

（一）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；

（二）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；

（三）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以使用；

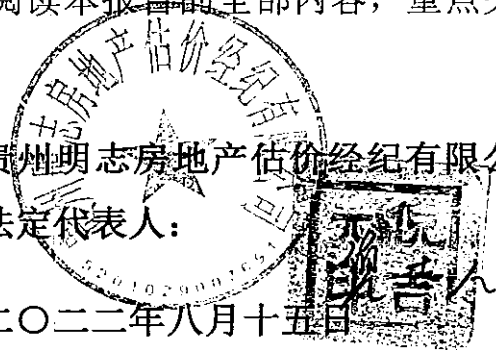
（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用；

（五）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；

（六）敬请报告使用利益相关方认真阅读本报告的全部内容，重点关注估价假设和限制条件。

贵州明志房地产估价经纪有限公司
法定代表人：

二〇二二年八月十五日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	4
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、估价对象描述与分析	12
二、市场背景描述与分析	13
三、最高最佳利用分析	18
四、估价方法适应性分析	19
五、估价测算过程	20
六、估价结果确定	28
附件	29

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. （2022）黔 2324 执恢 146 号《晴隆县人民法院委托书》（复印件）；
3. 《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》、《关于我院（2022）黔 2324 执恢 146 号委托评估所需资料说明》、《安南小区刘玉荣户基本信息》等（复印件）；
4. 注册房地产估价师资质证书（复印件）；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；

注：根据《房地产估价规范》，估价技术报告由本所存档，供有关管理部门查阅。

注册房地产估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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按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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

3. 注册房地产估价师通过尽职调查未发现房屋存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4. 注册房地产估价师通过现场调查未发现存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5. 根据委托方提供资料《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》及《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收补充协议》知悉估价对象所有权人需补给晴隆县住房和城乡建设局 17242.78 元，本次评估根据委托方提供的《关于我院（2022）黔 2324 执恢 146 号委托评估所需资料说明》了解到本次评估不考虑需补给晴隆县住房和城乡建设局 17242.78 元的合同金额对评估值的影响。

6. 本次评估不考虑以 137.01 m²进行评估与《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》中的 136.81 m²之间的合同差额对评估值的影响。

7. 注册房地产估价师现场查勘时间为 2022 年 8 月 2 日，因晴隆县人民法院未明确价值时点，本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

8. 本报告估价结果已考虑评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式的，按照法

律法规规定，本次评估结果设定为税费转让人和买受人各自负担。

9. 人民法院未明确估价结果是否包含财产处置费用。故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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价对象为涉执房地产处置司法评估，本次假设估价结果未考虑评估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

1、根据委托方提供《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》显示房号为 13-1-10-4 号，晴隆县人民法院委托书（2022）黔 2324 执恢 146 号记载的房号为晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号房。现场实地查堪的估价对象房号为 13-10-3 号房，与委托方提供的资料显示的房号不一致，另根据委托方提供的安南小区刘玉荣户基本信息知悉，估价对象设计房号为 13-1-10-4 号，实测房号为 13-10-3 号房。本次估价对应的价值为实测房号 13-10-3 号的房地产价值。

2、根据委托方提供《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》显示建筑面积为 136.81 平方米，与安南小区刘玉荣户基本信息显示的实测面积：137.01 平方米不一致，本次评估以实测面积为准。

五、依据不足假设

1. 估价委托人提供了《关于我院（2022）黔 2324 执恢 146 号委托评估所需资料说明》、《晴隆县人民法院委托书（2022）黔 2324 执恢 146 号》，未提供估价对象的产权证明，注册房地产估价师经过尽职调查仍无法取得该资料，本次估价假设估价委托人提供的《关于我院（2022）黔 2324 执恢 146 号委托评估所需资料说明》、《晴隆县人民法院委托书（2022）黔 2324 执恢 146 号》等复印件内容合法、真实、准确和完整。

2. 估价委托人未能提供《国有土地使用证》，估价对象记载的土地使用权信息不齐全，根据委托方提供的晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》知悉估价对象为征收还房，根据类似征收还房项目及交

易习惯假设估价对象的土地性质为国有出让，如不是国有出让用地，应按自然资源局的要求扣除相应的土地出让金。

六、估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及装饰装修的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备及装饰装修被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二二年八月十五日至二〇二三年八月十四日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

估价结果报告

一、估价委托人

晴隆县人民法院

二、估价机构

机构名称：贵州明志房地产估价经纪有限公司

统一社会信用代码：91520102795251566Q

法定代表人：刘书富

住 所：贵州省贵阳市观山湖区金华园街道诚信北路 81 号大西南·富力中心 A3 栋 1 单元 702 号

估价资质等级：贰级

证书编号：黔建房估字：A2007006

三、估价目的

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. 估价对象实物状况

本次估价的估价对象为位于贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号住宅房地产，包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备及装饰装修中不可移动部分的价值，详见《估价对象土地实物状况表》、《估价对象建筑物实物状况表》。

估价对象土地实物状况表

估价对象名称	贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号							
宗地号	——				共有宗地面积 (M ²)		——	
四至	东	南街	南	幼儿园南街园	西	其他建筑物	北	通道
用途	住宅用地				形状	——		
地势	较平坦				地质条件	无污染，无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），红线内土地平整。							

估价对象建筑物实物状况表

估价对象名称	贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号		
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑面积	137.01 m ²
登记用途	成套住宅	现状用途	成套住宅
总楼层	19 层（地上 18 层、地下 1 层）	所在楼层	第 10 层
朝 向	朝南	层 高	约 3 米
景 观	一般	通风状况	较好
采光条件	较好	噪音影响	较小
建筑格局及户型结构	估价对象为平层结构，共 3 房 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台，布局合理。		
装修情况	公共部分装修情况		
	外立面	涂料	
	大堂	地砖地面、墙砖墙面、石膏板吊顶	
	公共走廊	地砖地面、墙砖墙面、石膏板吊顶	
	估价对象内部装修状况		
	客 厅	毛坯	
	卧 室	毛坯	
	餐 厅	毛坯	
	厨 房	毛坯	
	卫生间	毛坯	
阳 台	毛坯		
设施 设备	门	外防盗门	窗 铝合金玻璃窗
	水 电	—	电 梯 有，带 2 部电梯
	煤 气	—	消 防 消防栓、自动喷淋系统
使用与 维护	空 调	无	其它设备 —
	竣工年月	2021 年	成新度 十成
	使用状况	空置	
	维护与保养	维护、使用状况一般	
	物业管理	物业管理一般	

2. 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

估价对象名称	贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号		
土地坐落:	——		
宗地号	——		
国有土地使用证	——	不动产权证:	——
土地权利人:	——	房屋所有权人:	刘玉荣
土地规划用途:	——	房屋规划用途:	成套住宅
土地类型:	——	房屋类型:	成套住宅
用地面积 (M ²)	——	房屋建筑面积 (M ²):	137.01
土地使用年期	——		
房屋权利状况:	根据《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》记载显示,房屋所有权为刘玉荣。		
土地权利状况:	估价委托人未能提供《国有土地使用证》,估价对象记载的土地使用权信息不齐全,根据委托方提供的晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》知悉估价对象为征收还房,根据类似征收还房项目及交易习惯假设估价对象的土地性质为国有出让,如不是国有出让用地,应按自然资源局的要求扣除相应的土地出让金。		
其他权益状况:	委托方未提供土地和房屋的用益物权的设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况等形式限制权力情况、权属清晰情况的说明。		

五、价值时点

因晴隆县人民法院未明确价值时点,本次评估以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点,即价值时点为 2022 年 8 月 2 日。

六、价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作中的独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则,谨慎原则。具体为:

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系,在估价中不

受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、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估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6. 《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】；

7. 《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】；

8. 《人民法院委托评估工作规范》【法办[2018]273号】；

9. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

10. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

11. （2022）黔 2324 执恢 146 号《晴隆县人民法院委托书》（复印件）；

12. 《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》、《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收补充协议》、《关于我院（2022）黔 2324 执恢 146 号委托评估所需资料说明》、《安南小区刘玉荣户基本信息》等（复印件）；

13. 晴隆县现时房地产市场信息及相关调查资料；

14. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

九、估价方法

房地产常用的估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。比较法适用于房地产市场成熟，同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产市场不成熟或市场依据不充分而不适宜采用比较法、收益法及假设开发法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

1、适用的估价方法

估价对象均为住宅用房，根据估价人员现场调查，同类房地产市场销售案例较多，所处区域房地产市场成熟，根据《房地产估价规范》，宜采用比较法进行估价。

2、不适用的估价方法

估价对象作为住宅房地产，具有潜在收益性，理论上可采用收益法进行评估。经估价人员调查，估价对象同一区域内与估价对象类似的住宅用房租金水平较低，租售比不合理，导致收益法测算结果远远低于正常的市场价值，

故不采用收益法进行估价；成本法是以房地产重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格，不适用于周边的房地产市场成熟，市场依据充分的房地产估价，故本次估价不适用；假设开发法适用于尚未开发具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，而委托评估的房地产已建成并投入使用多年，故假设开发法也不适用于本次评估。

综上，本次采用比较法进行估价。

3、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。

比较法的计算公式：

估价对象价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则，谨慎原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

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。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格。

综合以上原因并结合注册房地产估价师的经验考虑，本报告以比较法作为本次估价对象的最终估价结果。估价结果详见下表：

估价结果汇总表

房地产名称	产权证号	权属人	用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区13栋10层4号	/	刘玉荣	成套住宅	137.01	2,660.00	364,447.00

则，估价对象贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号的市场价值 364,447.00 元。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘书富	5220160004	刘书富	2022年8月15日
张勇	5219980017	张勇	2022年8月15日

十二、实地查勘期

2022年8月2日

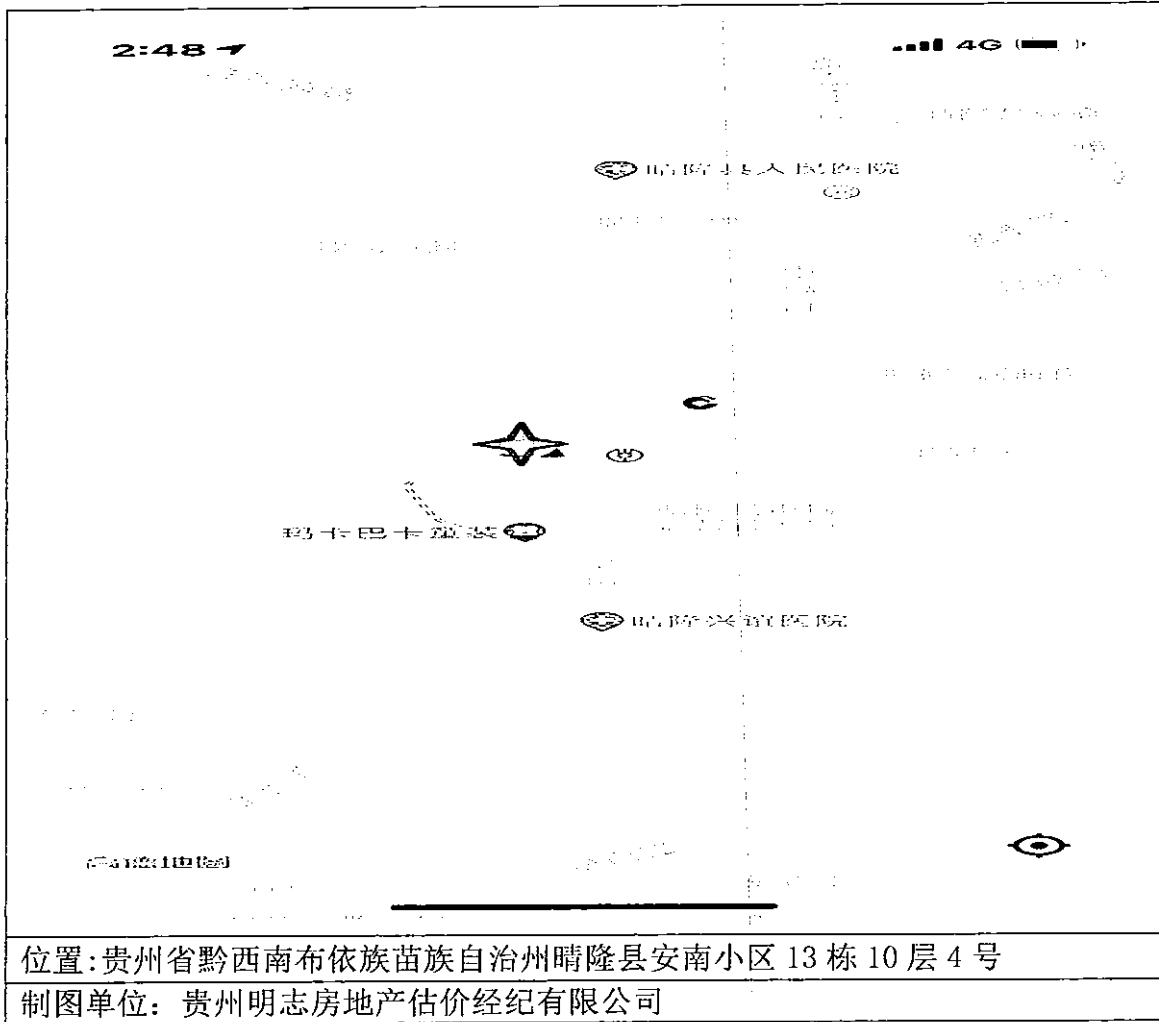
十三、估价作业期

2022年8月2日起至2022年8月15日止。

附件

1. 估价对象位置图及相关照片；
2. (2022)黔 2324 执恢 146 号《晴隆县人民法院委托书》(复印件)；
3. 《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议》、《晴隆县 2017 年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收补充协议》、《关于我院 (2022) 黔 2324 执恢 146 号委托评估所需资料说明》、《安南小区刘玉荣户基本信息》等 (复印件)；
4. 注册房地产估价师资质证书 (复印件)；
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书 (复印件)。

估价对象位置图



估价对象现状部分照片



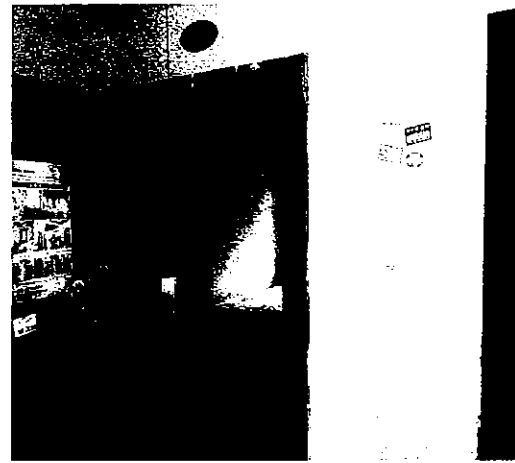
图片 1: 估价对象现状



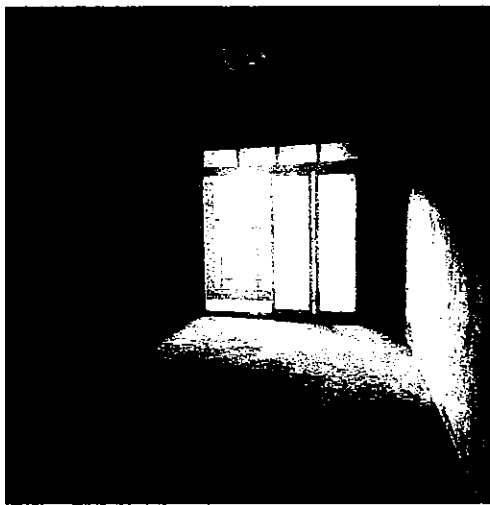
图片 2: 估价对象现状



图片 3: 估价对象现状



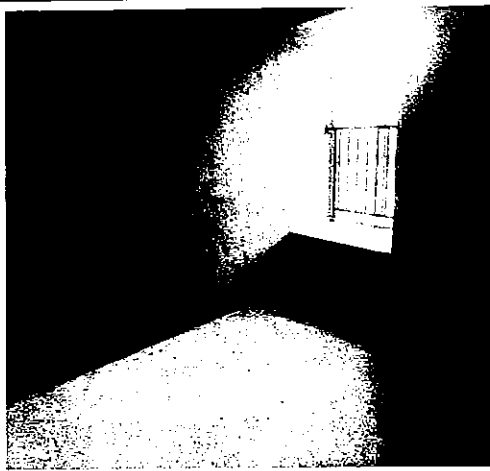
图片 4: 估价对象现状



图片 5: 估价对象现状



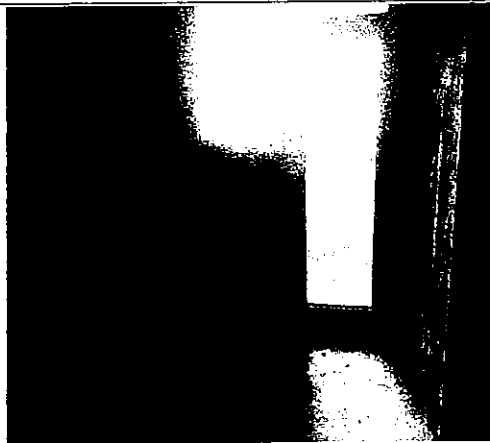
图片 6: 估价对象现状



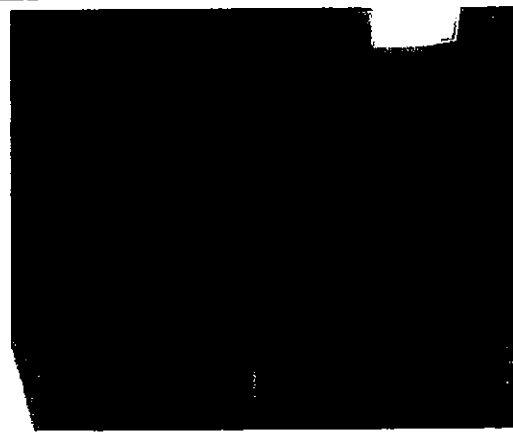
图片 7: 估价对象现状



图片 8: 估价对象现状



图片 9: 估价对象现状



图片 10: 估价对象现状



图片 11: 估价对象现状



图片 12: 估价对象现状

位置: 贵州省黔西南布依族苗族自治州晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号
制图单位: 贵州明志房地产估价经纪有限公司

晴隆县人民法院

委托书

(2022)黔2324执恢146号

贵州明志房地产估价经纪有限公司：

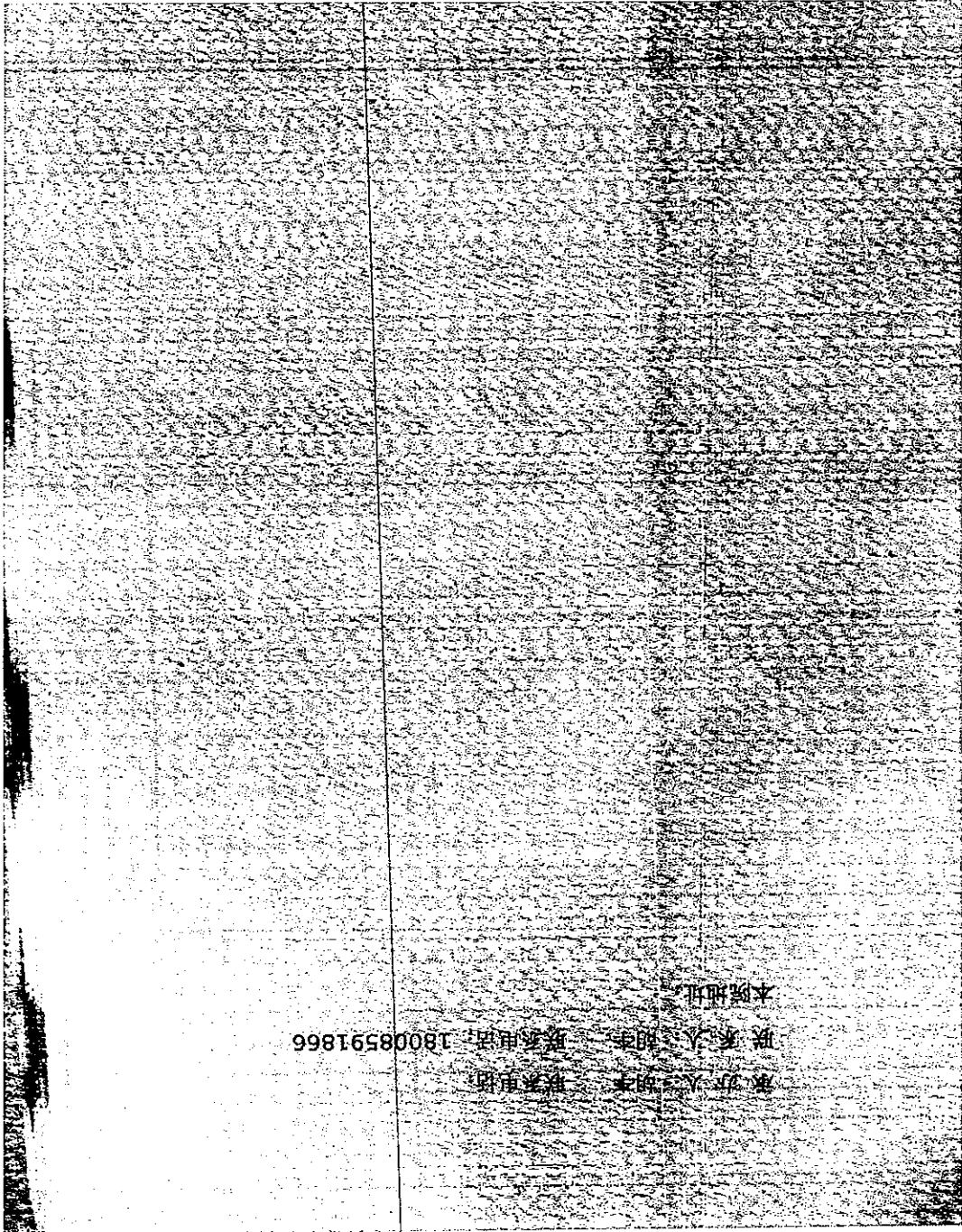
我院在执行代朝华与刘玉荣、李秀琼 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

晴隆县安南小区 13 栋 10 层 4 号房。

2022年08月02日





本院地址

联系人：胡宇 联系电话：18008591866

联系人：胡宇 联系电话

晴隆县2017年莲城办事处城市棚户区改造项目房屋征收协议 晴[2017]字

甲方: 晴隆县住房和城乡建设局

乙方: 刘玉荣

身份证号码:

522527197210201795

甲方经晴隆县人民政府批准, 实施晴隆县城市棚户区改造项目。甲方遵照国务院令590号令《国有土地上房屋征收与补偿条例》, 结合本项目的实际情况, 实施房屋征收安置补偿。经双方协商一致按照晴隆县人民政府批准的《晴隆县城市棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案》达成如下协议, 供双方共同遵守执行。

一、被征收房屋基本情况

(一) 被征收房屋所属片区: 南街片区 被征收房屋位置: 晴隆县莲城镇南街场坝

(二) 被征收房屋被拆迁确权情况为:

1、住房总面积	81.90	m ² , (其中: 住改其他商业用房	0.00	m ²), 商业门面房	
(含住改商业门面房)	0.00	m ² , 其他商业用房	0.00	m ²	
(1) 已登记房屋: 住房		m ² , 商业门面房		m ² , 其他商业用房	
m ² , 住改商业门面房		m ² , 住改其他商业用房		m ²	
(2) 未登记房屋: 住房	81.90	m ² , 住改商业门面房面积		m ² , 住改其他商业用房	
m ² , 住房不足两层, 补足两层面积				m ²	

2、办公面积		m ²			
3、经营面积		m ²			
4、在建房屋: 在建房屋面积		m ² , 在建房屋结构:	无	面积	m ²
5、临时建筑面积	15.37	m ²			
6、被征收房屋类型为:	房改房	土地使用权性质:		已	办理上市交易证。

二、安置补偿

(一) 所给安置房情况:

1、住房房号	13-1-10-4	建筑面积:	136.81	m ²
2、住房房号		建筑面积:	0.00	m ²
3、商业用房房号		建筑面积:	0.00	m ²
安置补偿费		安置补偿价	0.00	元
商业用房房号		建筑面积:	0.00	m ²
安置补偿价	0.00	元/㎡, 安置房总价	0.00	元
商业用房房号		建筑面积:	0.00	m ²

安置房单价	0.00	元/m ²	安置房总价	0.00	元
(二) 所选安置住房核算款					
1、原住房用于回迁安置面积	81.90	m ²	按期签约奖励上浮20%后面积	98.28	m ²
2、原商业门面房(含住改商业门面房)用于腾挪物业安置面积	0.00	m ²	原房评估单价	0.00	元
3、超面积:	39.53	m ²	2880.00×2880.00	元/m ²	元
4、原房评估单价	2193.00	元/m ²	上浮后超过安置房评估单价补贴款:	0.00	m ²
5、原住房用于货币补偿面积:	0.00	m ²	对应安置房评估单价:	2880.00	元/m ² , 补贴款:
(三) 商业用房核算款					
1、所选商业用房安置房总价合计	0.00	元			
2、原商业门面房(含住改商业门面房)用于回迁安置面积	0.00	m ²	原房评估单价	0.00	元
3、原其他商业用房用于回迁安置面积	0.00	m ²	原房评估单价	0.00	元
4、原住房用于腾挪物业安置面积	0.00	m ²	原房对应安置房评估单价	2880.00	元/m ² , 原房
5、原商业门面房(含住改商业门面房)货币补偿面积	0.00	m ²	原房评估单价	0.00	元
6、原其他商业用房货币补偿面积	0.00	m ²	原房评估单价	0.00	元
(四) 办公用房核算款					
原办公用房用于货币补偿面积	0.00	m ²	原房评估单价	0.00	元
三、房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:					
房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:	27634.70	元			
房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:	16833.00	元			
房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:	0.00	元			
房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:	15.37	m ² × 900	元/m ²	13833.00	元
房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:	0.00	m ² × 0	元/m ²	0.00	元
房屋装修、配套设施、附属设施等补贴款:	3600.00	元			

五、未登记房屋扣缴完证费、补足两层工程建筑费、土地收益金等相关费用 3538.08 元。

(一) 扣缴土地收益金: 0.00 元。

1、私人自建房屋有划拨、集体土地扣缴土地收益金:

面积 0.00 m² × 优惠政策扣缴单价 35 元/m² = 0.00 元。

2、房改房未办理上市交易证扣缴土地收益金:

面积 0.00 m² × 优惠政策扣缴单价 35 元/m² = 0.00 元。

(二) 未办理房产证的扣缴完证费用: 3538.08 元。

1、住房面积 81.90 m² × 扣费单价 2880.00 元/m² × 1.5 % = 3538.08 元。

2、住改商业门面房 0.00 m² × 原房评估单价 0.00 元/m² × 3 % = 0.00 元。

(三) 扣缴工程建筑费: 0.00 m² × 900 元/m² = 0.00 元。

六、停产停业损失费: 0.00 元。

(一) 货币补偿 0.00 元。

1、商业门面房 0.00 m² × 原房评估单价 0.00 元/m² × 0.15% × 6 个月 =

0.00 元。

2、其它商业用房 0.00 m² × 原房评估单价 0.00 元/m² × 0.15% × 6 个月 =

0.00 元。

3、住改其它商业用房 0.00 m² × 25 元/m² × 6 个月 = 0.00 元。

(二) 回迁安置 0.00 元。

1、商业门面房 0.00 m² × 原房评估单价 0.00 元/m² × 0.15% × 24 个月 =

0.00 元。

2、其它商业用房 0.00 m² × 原房评估单价 0.00 元/m² × 0.15% × 24 个月 =

0.00 元。

3、住改其它商业用房 0.00 m² × 25 元/m² × 24 个月 = 0.00 元。

(三) 职工失业补助费 6 个月 × 0 人 1120 元/人·月 = 0.00 元。

七、搬家费 1638.00 元。

(一) 货币补偿: 0.00 元。

1、住房 0.00 m² × 10 元/m² × 1 次 = 0.00 元。

2、商业门面房 0.00 m² × 15 元/m² × 1 次 = 0.00 元。

3、其它商业用房 0.00 m² × 15 元/m² × 1 次 = 0.00 元。

4、办公房 0.00 m² × 10 元/m² × 1 次 = 0.00 元。

(二) 甲方安置房屋延期交房的，按《晴隆县城市棚户区改造项目房屋及土地征收安置补偿方案》约定的支付超期过渡费。

(三) 本协议在履行过程中发生争议，由甲、乙双方当事人协商解决；协商不成的，向晴隆县人民法院提起诉讼。

十二、其它约定

(一) 本协议签定时，乙方须将《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等相关权属证明手续交予甲方，统一办理注销手续。

(二) 安置房面积最终以房屋产权部门核定为准，若产权面积以本合同约定面积有差异，双方据实结房差价。

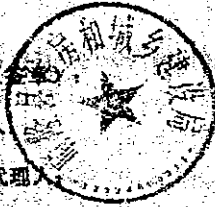
十三、本协议一式伍份除双方各执一份，余送有关部门存档，本协议双方签订后即生效。

甲方（盖章）

代表人

委托代理人

2017年 7 月 11 日



乙方（签章）

共有人（签章）

委托代理人

2017年 7 月 29 日



晴隆县2017年莲城办事处城市棚户区改造项目

房屋征收补充协议

征收部门(甲方):晴隆县住房和城乡建设局

被征收人(乙方):刘玉荣 身份证号:522527197210201785

合同编号:回-145号(补) 号

根据《晴隆县城市棚户区改造房屋及土地征收安置补偿方案》的规定,在征

收期限内提前签约的,每提前一天,奖励500元/户,在搬家期限内提前搬家的,

每提前一天,奖励300元/户,安置面积超交的,提前搬家及提前签约奖励

与安置房屋部分购房款进行冲抵。

一、提前签约:乙方签约时间为2017年8月29日,提前签

收奖励25天,享受提前签约奖励计22500元。

二、提前搬家:乙方搬家时间为2017年8月29日,提前搬家

20天,享受提前搬家奖励计9000元。

三、以上合计31500元(大写叁万壹仟伍佰元整)。

四、结算:双方签订的安置补偿协议乙方补甲方结算款48742.78元,冲

抵后乙方补甲方为结算款17242.78元(大写壹万柒仟贰佰肆拾贰元柒角

捌分)。

第五条 本协议一式两份,甲方执一份,乙方执一份;双方签字后生效,同具

法律效力。



甲方(盖章)
乙方(盖章)
甲方(签字)
乙方(签字)
委托代理人

2017年8月29日

安南小区刘玉荣户基本信息

房屋套数: 13-1-10-4
房屋地址: 13-10-3
实测面积: 137.01 m²
设计面积: 136.81 m²

