

涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2021]房法(评)渝第0171号

估价项目名称: 为重庆市第五中级人民法院确定财产处置参考价涉及的
位于重庆市秀山县中和镇凤栖北路、沙坪坝区石小路70
号附2号17-2号的两套住宅用房房地产估价项目

估价委托人: 重庆市第五中级人民法院

房地产估价机构: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师: 陈美蓉 (注册号: 5020180013)

王克勤 (注册号: 5019980100)

估价报告出具日期: 2021年12月17日

致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》((2021)渝五中法执评委字第187号)委托评估的位于重庆市秀山县中和镇凤栖北路、沙坪坝区石小路70号附2号17-2号的两套住宅房地产进行估价,按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)、《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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

一、估价对象

(一)坐落:估价对象1坐落于重庆市秀山县中和镇凤栖北路,估价对象2坐落于重庆市沙坪坝区石小路70号附2号17-2号。

(二)财产范围:包含土地使用权、房屋所有权、室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备;不包含室内可移动的设备设施、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(三)规模:房屋建筑面积共计916.68平方米,及应分摊的出让土地使用权面积191.23平方米。

(四)用途:估价对象1、2土地登记用途均为城镇住宅用地,房屋登记用途均为住宅。

(五)权属:《重庆市房地产权证》(317房地证2010字第01141号)、《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载:张利蓉拥有估价对象1的房屋所有权,张利蓉以出让方式取得估价对象1分摊的国有土地使用权;《重庆市沙坪坝不动产

《重庆市土地房屋权属登记申请书(个人)》(申请书编号: 2011011226)复印件记载: 吴和财拥有估价对象2的房屋所有权, 吴和财以出让方式取得估价对象2分摊的国有土地使用权。

估价对象1、2具体情况详见下表:

估价对象一览表

估价对象	权证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	317 房地证 2013 字第 02137 号	张利蓉	重庆市秀山县中和镇凤栖北路	住宅	744.90	180
2	-	吴和财	重庆市沙坪坝区石小路 70 号附 2 号 17-2 号	住宅	171.78	11.23
	合计				916.68	191.23

二、估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

三、价值时点: 2021 年 11 月 2 日。

四、价值类型: 市场价值。为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。

六、估价结果: 484.91 万元 (人民币肆佰捌拾肆万玖仟壹佰元整)

具体结果详见下表:



估价结果汇总表

对象及结果	估价方法及结果	测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (万元)	298.70	-	-	298.70
	单价 (元/m ²)	4,010	-	-	4,010
估价对象 2	总价 (万元)	186.21	-	-	186.21
	单价 (元/m ²)	10,840	-	-	10,840
评估价值	总价 (万元)	484.91	-	-	484.91
	平均单价 (元/m ²)	5,290	-	-	5,290

币种: 人民币

特别提示:

评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年, 即从 2021 年 11 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日止。若评估报告使用期限内, 房地产市场或估价对象

状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托评估机构重新评估。

2. 欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：刘重军



二〇一一年十二月十七日

估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、本次估价的估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人未提供估价对象 2 相关《重庆市房地产权证》，本次估价依据了估价委托人提供的估价对象 1 相关产权资料——《重庆市房地产权证》(317 房地证 2010 字第 01141 号)、秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》、《重庆市房地产买卖合同》(登记号：(2010)买卖第 138 号)复印件，估价对象 2 相关产权资料——重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书(个人)》(申请书编号：2011011226)复印件，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，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的一般性查勘，不涉及建筑物基础、建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产政策和法规稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；

(2) 交易双方谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场

行情，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(3) 交易双方有较充裕的时间进行交易。

4、假设估价对象保持批准的住宅用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5、本报告假设估价对象交易税费负担方式为按照国家税法相关规定，由转让人和受让人各自承担税费。本评估结果含增值税。

6、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

7、人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查后也未发现、掌握估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，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）第十四条，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金，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）第十五条，本次假定评估对象不存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金。

9、本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

10、本评估报告未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

11、本次估价对象1实地查勘是于2021年10月14日，估价对象2实地查勘是于2021年11月2日，分别在人民法院组织下，由估价委托承办人、申请人代理律师、注册房地产估价师共同进行，估价委托承办人、申请人代理律师在《房地产实地查勘记录表》签字。

12、估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（317房地证2010字第01141号）、《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载，估价对象1坐落为重庆市秀山县中和镇凤栖北路。实地查勘时，未见估价对象1的具体门牌号，其临街面门头

张贴“嘉源矿业君彤贸易有限公司”招牌；估价对象1由估价委托承办人、申请人代理律师、产权人三方现场指认，且估价人员核对《重庆市房地产权证》（317房地证2010字第01141号）复印件中的平面图未见异常，敬请报告使用者关注该事项。如评估委托书所委托评估房屋与本次估价实地查勘不符，应重新评估。本报告相关描述以《重庆市房地产权证》（317房地证2010字第01141号）复印件记载的坐落为准。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、估价委托人提供的秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载：估价对象1已设立抵押权，抵押权人为重庆银行股份有限公司秀山支行，抵押金额、抵押期限不详。截止价值时点，具体还款情况不详。

2、估价委托人提供的重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》复印件记载：估价对象2已设立抵押权，抵押权人为重庆银行股份有限公司秀山支行，抵押金额、抵押期限不详。截止价值时点，具体还款情况不详。

3、估价委托人提供的秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载：估价对象1已被重庆市第五中级人民法院查封。截止前述资料的打印时间，尚未解除查封。

4、估价委托人提供的重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》复印件记载：估价对象2已被重庆市第五中级人民法院查封。截止前述资料的打印时间，尚未解除查封。

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当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”。因此本评估报告不考虑抵押、查封事项对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

1、估价对象1实地查勘日期为2021年10月14日,估价对象2实地查勘日期为2021年11月2日,本次估价以估价对象2实地查勘日期2021年11月2日确定为价值时点进行估价。同时,本次估价假设估价对象1在2021年11月2日的实物状况与2021年10月14日一致,为本报告假设前提。

2、估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(317房地证2010字第01141号)复印件记载:估价对象1土地用途为城镇住宅用地,房屋用途为住宅,实地查勘时房屋作为“嘉源矿业君彤贸易有限公司”办公用房使用,本次估价以估价对象证载用途——住宅进行估价为本报告假设前提。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供的资料中无估价对象1的宗地图,故估价对象1的宗地形状不详。

二、估价报告使用限制

(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会使用;

(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会使用;

(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) 评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年,即从

2021年12月17日至2022年12月16日止。若评估报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托评估机构重新评估。

(七) 估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况有效，这些假设、限制条件由注册房地产估价师根据估价原则、国家标准和规定、估价目的和估价对象实际情况提出的。

三、特别事项说明

报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

- (一) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价值产生影响；
- (二) 应合理使用评估价值；
- (三) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

住所：重庆市渝中区经纬大道 486 号

联系人：李纯斌

联系电话：63905365

二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

统一社会信用代码：915001057500640549

证书编号：渝房评备字（2018）1-011 号

有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

联系人：陈美蓉

联系电话：(023) 61528286、61528243、67869204

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象 1 为权属于张利蓉，坐落于重庆市秀山县中和镇凤栖北路的住宅房地产（建筑面积 744.90 平方米，及应分摊的出让土地使用权面积 180 平方米）；估价对象 2

Boma 铂码

为权属于吴和财，坐落于重庆市沙坪坝区石小路70号附2号17-2号的住宅房地产（房屋建筑面积171.48平方米，及应分摊的出让土地使用权面积11.23平方米）。估价对象1、2评估范围包含土地使用权、房屋所有权、室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备；不包含室内可移动的设备设施、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象1、2具体情况详见下表：

估价对象一览表

估价对象	权证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	317房地证2013字第02137号	张利蓉	重庆市秀山县中和镇凤栖北路	住宅	744.90	180
2	-	吴和财	重庆市沙坪坝区石小路70号附2号17-2号	住宅	171.78	11.23
	合计				916.68	191.23

(二) 估价对象实体状况

估价对象1、2实体状况详见下表：

估价对象	1	2
项目		
建筑物实体状况		
名称	无	黄桷园
坐落	重庆市秀山县中和镇凤栖北路	重庆市沙坪坝区石小路70号附2号17-2号
实地查勘门牌号	重庆市秀山县中和镇凤栖北路	重庆市沙坪坝区石小路70号附2号17-2号
房屋建筑面积 (m ²)	744.90	171.78
套内建筑面积 (m ²)	-	143.06
证载用途	住宅	住宅
实际用途	办公、住宅用房	住宅
设定评估用途	住宅	住宅
建成时间	约2012年	约2003年
建筑结构	混合	钢筋混凝土
所在楼层/总楼层	第1至5层/共5层	第17层/共25层
空间布局	平层住宅，现第1至4层作“嘉源矿业君形贸易有限公司”办公用房使用，第5层作住房使用；室内第1层净高约3.2米，第2至3层室内净高约2.8米，第4层室内净高约2.6米，第5层室内净高最高处4.6米，最低处3米	平层住宅，室内净高约2.8米
设施设备	所在建筑物配备上下水、电、气、通讯、宽带等设施	所在建筑物配备上下水、电、气、通讯、宽带设施，安装有2部电梯，所在楼层共6户

装饰装修	所在建筑物外墙贴墙砖, 外观条件良好, 入户安装玻璃门, 室内装修情况为: 第1至2层地面铺地砖, 内墙面饰乳胶漆, 天棚石膏板吊顶; 第3至4层地面铺木地板, 内墙面乳胶漆, 天棚石膏板吊顶; 第5层地面铺地砖, 内墙面, 天棚饰乳胶漆; 室内安装套装木门, 窗为铝合金窗; 厨房、卫生间地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 天棚扣板吊顶, 现场观察成色良好	所在建筑物外墙贴墙砖, 外观条件良好, 入户安装防盗门, 室内装修情况为: 客厅、餐厅地面铺地砖, 内墙面饰乳胶漆, 天棚石膏板吊顶; 卧室地面铺木地板, 内墙面, 天棚饰乳胶漆, 安装套装木门, 窗为塑钢窗; 厨房、卫生间地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 天棚扣板吊顶, 现场观察成色良好
完损及保养维护状况	建筑物及设施完整, 成色良好, 使用正常, 室内维护保养良好, 采光, 通风条件较好	建筑物及设施完整, 成色良好, 使用正常, 室内维护保养良好, 采光, 通风条件较好
土地使用权实体状况		
用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	180	11.23
土地形状	不詳	不规则多边形
地形地势	地势较平坦, 与相邻道路凤栖北路无高差, 自然排水畅通	地势有一定坡度, 与相邻道路石小路有高差, 自然排水畅通
地质条件	无不良地质现象, 地基有足够承载力	无不良地质现象, 地基有足够承载力
土地开发程度	宗地内六通一平 (即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整), 宗地外六通 (即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)	宗地内六通一平 (即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整), 宗地外六通 (即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)
四至	所在建筑物北至红梅巷, 东至凤栖北路, 西南至巷道	所在小区北至黄榆湾小区, 东至石小路, 南至斌鑫胜景雅苑小区, 西至巷道
土地使用权类型	出让	出让
土地使用权终止日期	土地使用权终止日期为 2052 年 11 月 13 日, 剩余使用年限 31.03 年	土地使用权终止日期为 2050 年 9 月 9 日, 剩余使用年限 28.85 年
土地级别	根据《秀山土家族苗族自治县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(秀山府发〔2016〕22号), 估价对象1所在宗地位于重庆市秀山土家族苗族自治县, 土地级别为重庆市秀山土家族苗族自治县住宅3级	根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305号)、《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》[渝府发(2016)22号], 估价对象2所在宗地位于重庆市南岸区, 土地级别为重庆市主城区住宅4级
基准地价	基准地价楼面单价为 510 元/平方米·70 年 (建筑面积)	基准地价楼面单价为 1,530 元/平方米·70 年 (建筑面积)

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象 1、2 位置状况详见下表:

估价对象位置状况表

估价对象项目	1	2
坐落	重庆市秀山县中和镇凤栖北路	重庆市沙坪坝区石小路70号附2号17-2号
方位	所在建筑物位于凤栖北路以东, 红梅巷以南, 凤鸣路以北	所在小区位于石小路以西、平顶山文化公园以西、斌鑫胜景雅苑小区以北
与重要场所的距离	所在建筑物距凤凰新城公园约 800 米, 距秀山火车	距平顶山文化公园约 550 米, 距沙坪坝站约 1.2

	站约 1.6 公里	公里
所在楼层	第 1 至 5 层/共 5 层	第 17 层/共 25 层
临街状况	所在建筑物两面临街, 临凤栖北路、红梅巷	所在小区一面临街, 临石小路
朝向	朝东北	朝西北

2. 交通状况

估价对象 1、2 交通状况详见下表:

估价对象交通状况表

因素		估价对象	1	2
道路状况	所临道路		所在建筑物周边有凤栖北路、凤凰路、红梅巷等道路	所在建筑物周边有石小路、翠平大道、龙潭路等道路
	道路级别		城市主、次干道	城市主干道
	路面状况		较好	较好
	区域车流量		一般	大
	拥堵状况		一般	较拥堵
对外交通	最近公交车站		“红梅巷”公交车站	“石小路黄桷园”公交车站
	距公交站距离		约 20 米	约 20 米
	定线公交线路		有秀山 1 路、秀山 2 路等多路公交线路	有 28 路、418 路、422 路等多路公交线路
	最近轻轨站		无	轨道交通 1 号线“马家岩”站
	距轻轨站距离		秀山当地无轨道交通	约 200 米
	距火车站距离		距秀山火车站约 1.6 公里	距沙坪坝站约 1.2 公里
	距港口距离		距万国码头约 600 米	距羊角堡码头约 1.7 公里
	距机场距离		距江北机场约 270 公里	距江北机场约 25 公里
交通管制			无交通管制	无交通管制
停车方便程度	自身停车库配备		无	有
	停车位充足否		否	较充足
	距停车场距离		较近	较近
	周边停车位供应		周边有停车库、合法临时停车位	周边有停车库、合法临时停车位
	收费标准		合理	合理

3. 环境状况

估价对象 1、2 环境状况详见下表:

估价对象环境状况表

因素		估价对象	1	2
自然环境	区域绿化		区域绿化程度较好	区域绿化程度较好
	噪音污染		周边有轻微噪声污染	周边有轻微噪声污染
	其他污染		其他污染程度较低	其他污染程度较低
	卫生环境		卫生环境较好	卫生环境较好

人文环境	小区内环境	一般	良好
	所在物业类别	单体楼	普通住宅区
	所在物业知名度	无	较好
	区域特征	商业、住宅混合区域	商业、住宅混合区域
	附近建筑物名称	秀山县教委、广电局、黔龙阳光大院	城鑫胜景雅苑、黄桷湾小区、临江装饰城
	附近建筑物特征	主要为商住楼、商业综合体	主要为住宅小区、商业综合体
	居民特征	常住、流动	常住、流动
	治安状况	较好	较好
景观		城市建筑景观	城市建筑景观

4. 外部配套设施状况

估价对象 1、2 外部配套设施状况详见下表:

估价对象外部配套设施状况表

因素		估价对象 1	估价对象 2
基础设施	配套情况	区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备	区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备
	是否市政管网	均为市政管网	均为市政管网
	保障度	保障度高	保障度高
公共服务设施	中学	秀山土家族苗族自治县凤翔中学、民族中学	重庆八中(沙坪坝站东路)
	小学	秀山土家族苗族自治县凤翔小学	沙坪坝第一实验小学
	幼儿园	凤鸣幼儿园(茶园巷)	育翔幼儿园(石小路)、艾贝礼仪幼儿园
	医院	秀山弘济医院、秀山协和医院	庆友骨科医院、西南大学附属公共卫生医院(平顶山院区)
	银行	重庆农村商业银行、中国农业银行	中国银行、重庆农村商业银行、中国建设银行
	超市	永辉超市(渝秀大道店)、重百超市(秀山店)	永辉超市(沙坪坝万达广场店)、中百超市(中房店)
	农贸市场	百顺菜市场、迎风路农贸市场	小龙坎菜市场
	邮政、电影院	中国邮政、棚坪影城	中国邮政、万达影城(沙坪坝万达广场店)

(四) 估价对象权益状况

1. 房屋所有权

(1) 房屋所有权人: 估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(317 房地证 2010 字第 01141 号)、秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载: 估价对象 1 的房屋所有权权利人为张利蓉, 房屋用途为住宅。

估价委托人提供的重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书(个人)》(申请书编号:

2011011226)复印件记载:估价对象2的房屋所有权权利人为吴和财,房屋用途为住宅。

(2)是否存在共有人:估价对象1、2均无共有人。

2. 土地使用权

(1)土地所有权:土地所有权均属于国家所有。

(2)土地使用权:估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(317房地证2010字第01141号)、秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》、重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书(个人)》(申请书编号:2011011226)复印件记载:估价对象1的土地使用权权利人为张利蓉,估价对象2的土地使用权权利人为吴和财,土地用途均为城镇住宅用地,土地使用权类型均为出让。估价对象1土地使用权终止日期为2052年11月13日,剩余使用年限31.03年;估价对象2土地使用权终止日期为2050年9月9日,剩余使用年限28.85年。

(3)土地使用管制:属于已建成城市建设用地,符合规划条件。

3. 他项权利状况:

(1)估价委托人提供的秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载:估价对象1已设立抵押权,抵押权人为重庆银行股份有限公司秀山支行,抵押金额、抵押期限不详。截止价值时点,具体还款情况不详。

(2)估价委托人提供的重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》复印件记载:估价对象2已设立抵押权,抵押权人为重庆银行股份有限公司秀山支行,抵押金额、抵押期限不详。截止价值时点,具体还款情况不详。

4. 出租或占用情况:无。

5. 物业管理:估价对象1无物业管理;估价对象2物业管理为上海景瑞物业管理有限公司重庆分公司,物业管理费标准为每建筑面积1.2元/平方米·月。

6. 其他特殊情况:

1)是否存在权属不清晰或有争议:根据估价委托人提供的估价对象1、2相关权属

资料，估价对象1、2权属清晰，未发现估价对象1、2存在权属有争议情况。

2) 是否为临时建筑或违法建筑：根据估价委托人提供的估价对象1、2相关权属资料，评估范围内无临时建筑或违法建筑。

3) 是否存在查封、采取财产保全措施或以其他形式限制：

①估价委托人提供的秀山土家族苗族自治县规划和自然资源局出具的《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》复印件记载：估价对象已被重庆市第五中级人民法院查封。截止前述资料的打印时间，尚未解除查封。

②估价委托人提供的重庆市沙坪坝区规划和自然资源局出具的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》复印件记载：估价对象已被重庆市第五中级人民法院查封。截止前述资料的打印时间，尚未解除查封。

五、价值时点

价值时点的选取基本要求是，选择较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期作为价值时点，并得到估价委托人同意。

本估价机构估价专业人员于2021年11月2日完成了对估价对象实地查勘，以实地查勘日2021年11月2日确定为价值时点符合价值时点选取的基本要求，故价值时点为2021年11月2日。

六、价值类型

市场价值。为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

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

合法原则要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

替代原则要求评估价值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。

(五) 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正)
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256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)
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正)
- 6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号)
- 7、《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)
- 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、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)
- 10、《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)
- 11、《秀山土家族苗族自治县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(秀山府发〔2016〕22号)

12.《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府〔2016〕22号)

13.《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305号)

(二) 技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—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)
4. 本公司评估工作规程

(三) 估价委托人提供的相关估价资料

1. 《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》((2021)渝五中法执评委字第187号)

2. 《重庆市第五中级人民法院公告》复印件

3. 《重庆市房地产权证》(317房地证2010字第01141号)、《重庆市秀山县规划和自然资源局档案查询结果证明》、《重庆市房地产买卖合同》(登记号:(2010)买卖第118号)复印件

4. 《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书(个人)》(申请书编号:2011011226)复印件

5. 其他估价相关资料

(四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集的资料

九、估价方法

(一) 估价方法及适用性分析

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。

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。

Boma 铂码

适用范围：比较法适用于同种类型的数量较多、可比性较好的存量或住宅、写字楼、商铺、标准厂房等，比较法一般不适用于同类房地产数量很少的房地产，（如特殊厂房、机场、码头、博物馆、寺庙、教堂等），很少发生交易的房地产（如学校、医院、行政办公楼等），可比性很差的房地产（如在建工程等）。

适用性分析：本次估价对象证载用途为住宅，根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象在价值时点近期类似房地产的交易案例较易取得，故适用于比较法估价。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

适用范围：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，包括住宅、写字楼、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

适用性分析：本次估价对象证载用途为住宅，虽然区域住宅租赁较为活跃，理论上适宜收益法测算，但根据注册房地产估价师调查了解、分析认为：房地产收益价格是以预测未来年期的收益为导向，在宏观市场情况变幻不定、国际金融动荡、货币贬值以及未来对疫情的控制不明朗情况下，对未来收益预测带有较多主观判断；区域出租住宅多为自用住宅空置后转租赁，以权利人自发行为为主，主流观念在于房地产持有升值，对出租收益关注不高，出租人定价随意性较大，以致租售比率严重偏低，测算结果难以客观反映房地产客观价值。故本次不采用收益法估价。

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。

适用范围：成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。如新近开发完成的房地产，可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。

有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

适用性分析：本次估价对象证载用途为住宅，为整幢建筑物的部分，非独立开发建设的整体房地产，故不适用成本法估价。

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利润得到估价对象价值或价格的方法。

适用范围：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求取房地产。在建工程（或称房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（如：改建、扩建、重新装饰装修等）。

适用性分析：估价对象为已建成物业，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估不适用假设开发法估价。

综上所述，本次选用比较法进行估价。

（二）选用的估价方法的技术路线及公式

比较法

1. 比较法原理

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。

2. 技术路线

(1) 搜集交易实例；(2) 选取可比实例；(3) 建立比较基础；(4) 进行交易情况修正；(5) 进行市场状况调整；(6) 进行房地产状况调整；(7) 计算比较价值。

3. 计算公式

估价对象比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果：484.91 万元 (人民币肆佰捌拾肆万玖仟壹佰元整)

具体结果详见下表：



估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果			测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (万元)	298.70	-	-	-	-	-	298.70
	单价 (元/m ²)	4,010	-	-	-	-	-	4,010
估价对象 2	总价 (万元)	186.21	-	-	-	-	-	186.21
	单价 (元/m ²)	10,840	-	-	-	-	-	10,840
汇总评估价值	总价 (万元)	484.91	-	-	-	-	-	484.91
	平均单价 (元/m ²)	5,290	-	-	-	-	-	5,290

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈美蓉	5020180013		2021年12月17日
王克勤	5019980100		2021年12月17日

十二、实地查勘期

2021年11月2日。

十三、估价作业期

2021年11月2日至2021年12月17日。

估价对象 1 实地查勘情况和相关照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师陈美蓉于 2021 年 10 月 14 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：



所在建筑物整体外观



周边道路



入户门



室内现状



室内现状



室内现状

估价对象 1 实地查勘情况和相关照片



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

估价对象 1 实地查勘情况和相关照片



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师土克勤于2021年11月2日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：



所在小区大门



所在建筑物整体外观



楼幢进出口



楼幢进出口



入户门



室内现状

估价对象 2 实地查勘情况和相关照片



室内现状



室内现状



室内现状



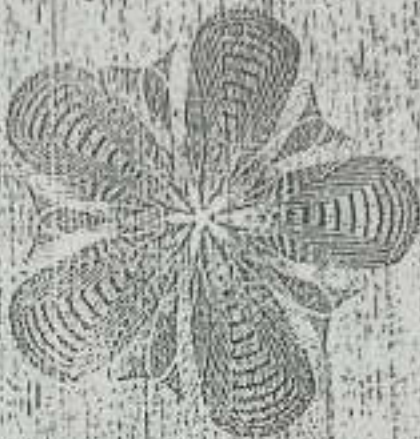
室内现状



室内现状



周边道路



重庆市国土资源管理局监制

编号：2338004891



10.13

第01141号

根据《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》和《重庆市房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	陈利鑫		
证件名称及号码	身份证号: 403122198507261044		
坐落	重庆市涪陵区大坡社区		
房地编号			
土地用途类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇建设用地	房屋用途	住宅
土地用途面积	合同约定面积	楼层	第一层
共有建筑面积	空白	房屋建筑面积	合同约定面积
土地权利取得日期	2012.11.13	室内建筑面积	空白
房屋共有部分	空白		

登记机关: 重庆市土地房屋权属登记中心
 登记日期: 2010年九月十八日

重庆市土地房屋权属登记中心
 专用章

非
 已
 2016-2-3 注销
 已注销房屋
 已注销房屋

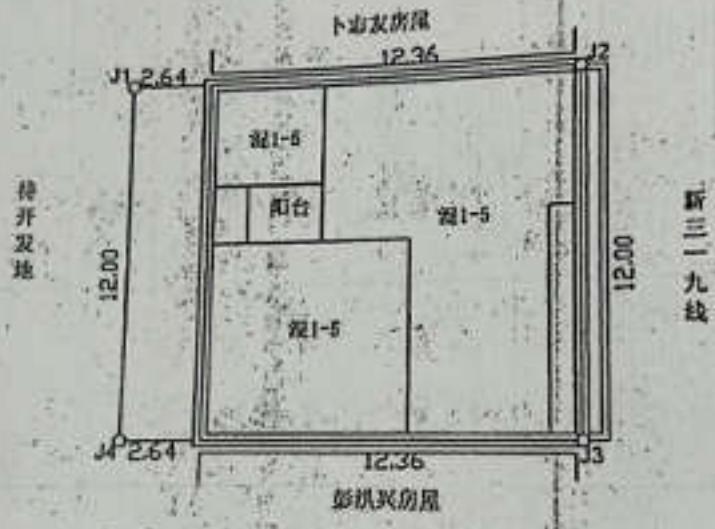
共 页 第 页

房地产权登记图



006

权利人: 陈利勇



独自用地面积	180.00 m ²	建筑占地面积	148.90 m ²	土地用途	城镇住宅用地
共有土地面积		分摊土地面积		土地分摊系数	
房屋建筑结构	砖混	总层数	5	所在层数	1-5
建筑面积	704.90 m ²	套内建筑面积		房屋公摊系数	
房屋设计用途	住宅			比例尺	
测量员	陈利勇	绘图员	陈利勇	测量日期	



重庆市秀山县规划和自然资源局 档案查询结果证明

经查本局不动产数字档案信息系统：

张利蓉(身份证：433122196507261044)，于 2021-10-13 16:31 前
在我中心申请查询已登记房屋产权登记记录如下：

1. 坐落：秀山县中和镇凤栖北路、产权证号：317房地证2010字第01141
号、建筑面积：744.90m²、土地使用权面积：180m²、土地性质：国有建设用
地、土地使用权类型：出让、土地用途：城镇住宅用地、房屋结构：混合、房
屋总层数：5、所在层数：1-5、房屋用途：非成套住宅、抵押状况：重庆银
行股份有限公司秀山支行、查封状况：重庆市第五中级人民法院。

特此证明！

查询申请人：重庆市第五中级人民法院（协助查询通知书号：2021渝
05执恢87号）

注：如对查询结果有异议，请向档案查询窗口申请复核。如使用与真
实情况不符的查询结果，由申请人自行承担法律责任。

重庆市秀山县规划和自然资源局



2021-10-13 16:31

不动产登记资料查询
专用章

08 509

登记号: (2010) 买卖第 118 号



重庆市房地产买卖

合

同

重庆市土地房屋管理局印制
重庆市工商行政管理局监制

房地产买卖合同

甲方(卖方): 刘玲华

乙方(买方): 刘利荣

一、总则

甲方自愿将本合同第二项所列房地产出售给乙方。乙方已充分了解该宗房地产的基本状况,决定购买。双方协商一致,签订本合同。

二、基本状况

座落	区市县 <u>中和镇</u> <u>211路</u> (街、巷) 号 附 号					建筑面积(m ²)								
	幢号	单元	层次	房号	间数	建筑结构	住宅			非住宅				
							套内面积	公用面积	小计	套内面积	公用面积	小计		
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>5</u>			<u>砖混</u>	<u>108.80</u>							
房屋所有权证号	<u>3173401020818号</u>					房屋共有人								
土地使用权证号	<u>3173401020018号</u>					土地使用面积								
土地使用权取得方式						土地使用期限			至 年 月 日					
附属设施														

不动产登记

专用

产登专片

三、成交价格及其他费用

1、甲乙双方协商议定上述房地产成交价格为 元/M²(建筑面积)

合计(大写) 捌拾玖万捌仟捌佰玖拾元

2、其他费用:

四、付款期限及移交房地产

第一次付款在 11 年 11 月 11 日 金额(大写) 498000 元;
 第二次付款在 年 月 日 金额(大写) 元;
 第三次付款在 年 月 日 金额(大写) 元;
 年 月 日 上述房地产全部移交乙方。

五、房地产权利的归属
 本合同登记后,上述买卖行为成立,甲乙双方应按规定办理房地产权属转移登记。办理登记的有关税费由双方按规定各自承担。

六、违约责任

在本合同登记后,甲方或乙方行为违反本合同约定,由违约方支付违约金给对方,违约金按房屋成交价格的 % 计算。

解决方式	内容
本合同在履行中发生争议,双方应协商解决,协商不成时,可选择下列第()项方式解决:	
1、向重庆市仲裁委员会申请仲裁。	2、向人民法院起诉。

八、其它约定

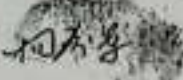
人	人
人	人
人	人


九、本合同一式 份,甲方收执 份,乙方收执 份,房地产权属登记机关留存壹份。

一、
★
二、
三、
四、
五、
六、
七、
八、
九、
十、

12 0313

- 十、附件一：《房屋所有权证》复印件及分层平面图复印件
- 附件二：《国有土地使用权证》复印件及地籍图复印件
- 附件三：
- 附件四：
- 附件五：
- 附件六：

甲方(签章) 

乙方(签章) 

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

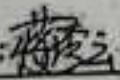
2007年9月6日



《房屋所有权证》编号00493号

登
记
机
关
意
见

登记机关(章)

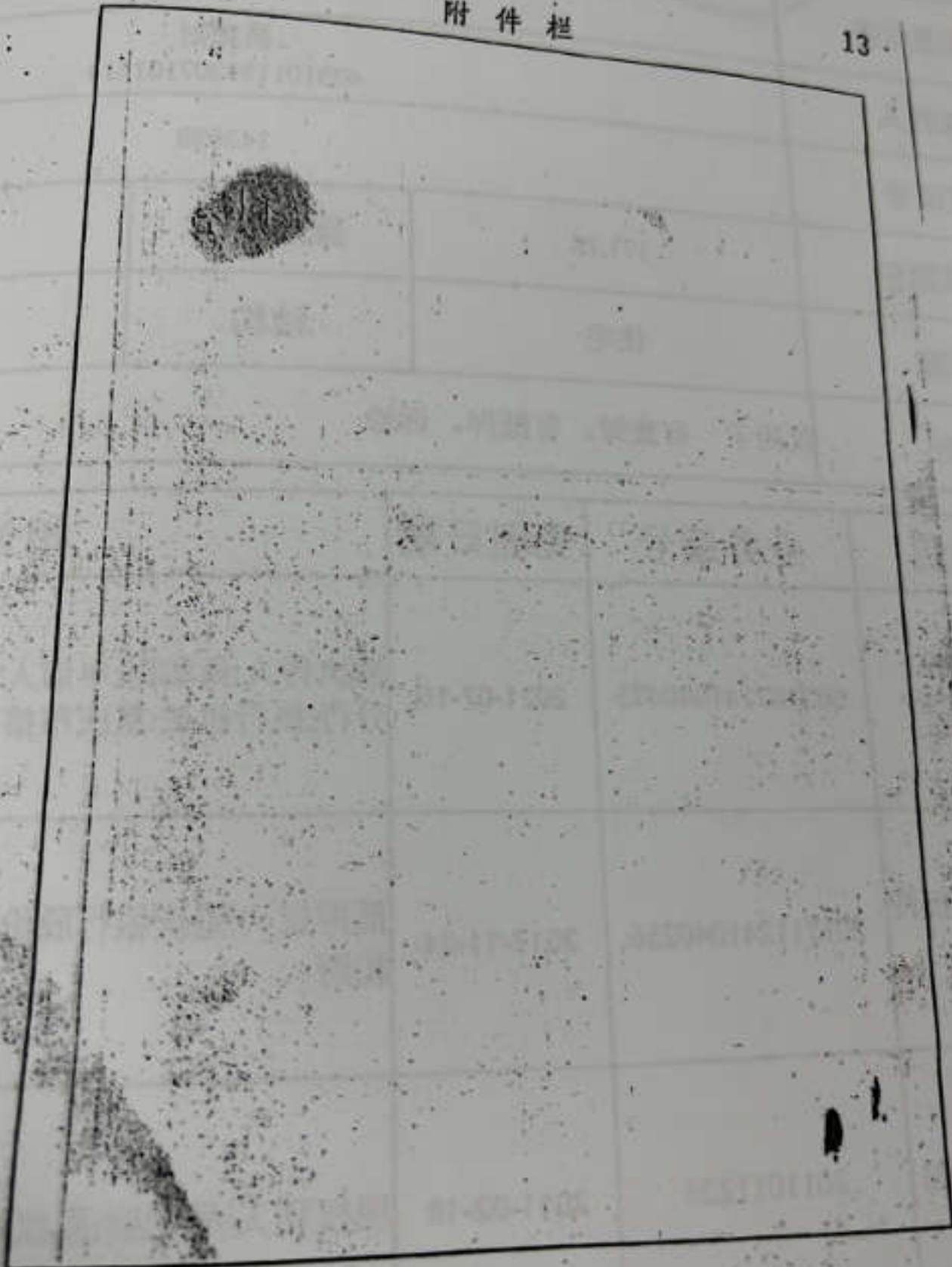
经办人:  负责人:

年 月 日

610014 21

附件 栏

13





验证码: 175975

重庆市沙坪坝不动产登记中心 档案调查结果

房屋坐落	沙坪坝区石小路70号附2号17-2号		
权利人	吴和财 433101196207101514		
权证号	143098		
建筑面积	171.78	套内面积	143.06
用途	住宅	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于: 有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	受理日期	相关信息
查封登记(地房)	202107141040673	2021-07-15	被执行人:吴和财;申请人:恒丰银行股份有限公司重庆分行;执行机关:重庆市第五中级人民法院
土地房屋最高额抵押权(地房)	201711241040256	2017-11-24	抵押权人:重庆银行股份有限公司秀山支行;抵押人:吴和财
存量房买卖(老系统)	2011011226	2011-02-18	现权利人:吴和财;原权利人:杨柳岸

特别告知:

如本查询结果与真实情况不符,应向档案查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果,由申请人自行承担法律责任。
本次房屋登记信息查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与房屋系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不再本次查询范围内。

重庆市沙坪坝不动产登记中心
查询截至日期 2021-11-19 10:55:33



序号	权利人	不动产坐落	不动产权利类型	不动产单元号	不动产面积	不动产用途	不动产取得日期	不动产抵押日期	不动产抵押期限	不动产抵押金额	不动产抵押利率	不动产抵押用途	不动产抵押担保方式	不动产抵押登记日期	不动产抵押登记机构	不动产抵押登记号	不动产抵押登记日期	不动产抵押登记机构	不动产抵押登记号
1	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
2	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
3	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
4	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
5	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
6	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
7	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
8	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
9	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...
10	重庆沙坪坝区...	沙坪坝区...	国有建设用地使用权	500000...	1000.00	住宅	2010.01.01	2010.01.01	2010.01.01	1000000.00	4.8%	购房	抵押	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...	2010.01.01	重庆市沙坪坝区不动产登记中心	500000...

重庆市土地房屋权属登记申请书 (个人)

0019

A18-11466

申请登记类型: 转让/转移登记

申请书编号: 2011011226

不动产坐落	沙坪坝区石小路70号附2号17-2号		
土地所有权人	房屋所有权人	土地使用权人	预告登记权利人
土地房屋异议登记申请人	<input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人		其他 (包括查封)

名称	吴和刚		
证件名称及号码	身份证: 431101196207101511		
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	

申请人

预告登记义务人 土地房屋转让人 其它

名称	杨柳青		
证件名称及号码	身份证: 510211820821253		
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	15310211111

土地用途	城镇住宅用地	土地使用权起止日期	2050-9-9
土地性质		土地使用权类型	出让
土地使用权面积	11.23	土地房屋用途	住宅
房屋建筑面积	171.78	房屋套内面积	143.06

共有情况说明

以上房屋 1 个权利人共有, 共有人有 1 人
 共有方式为共同 (或按份) 共有
 按份共有的份额各自为:

1

0015

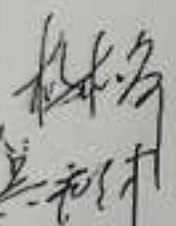
申请事由

买卖申请


情况说明

申请人保证申请登记的房地产无产权属争议，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、申报不实等蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

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：

吴和村
申请日期：2011年2月17日

(盖章、签字)

申请人：

吴和村 (盖章、签字)
申请日期：2011年2月17日

变更前《土地使用证号》
变更前《房屋所有权证号》
变更前《房地产权证号》

027234号

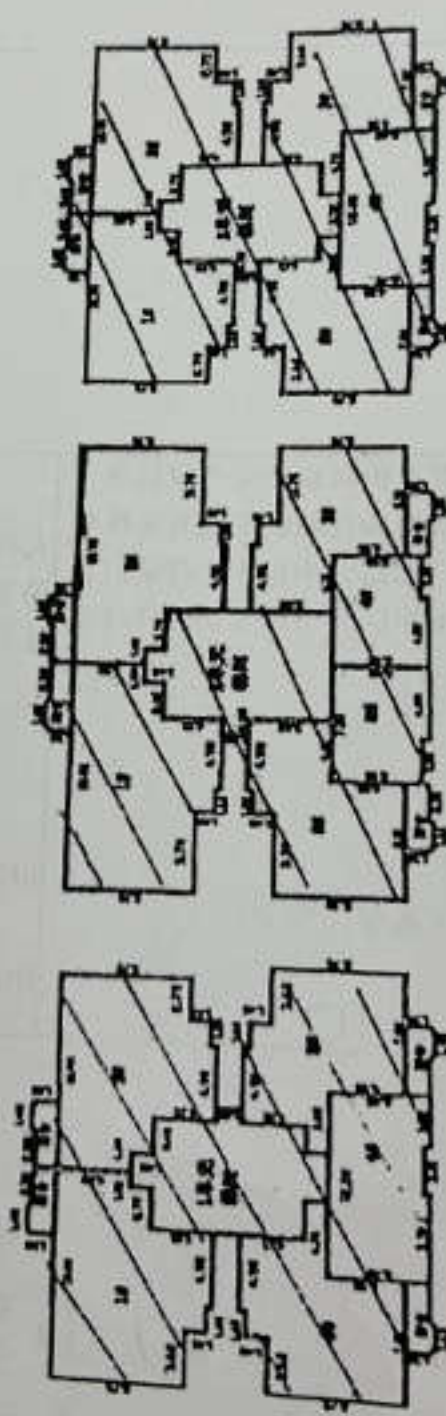
联系人：吴和村

联系地址：

联系电话：

1531021111

房屋建筑面积分层平面图



宗地号		
栋号和名称	房例园1#商住楼	
层数和名称	六层二十一层	
五、楼 总层数	地上	21
	地下(含半地下室)	1
建筑面积 类别	预售面积	
	竣工面积	√
总占地面积	1891.33*16	

备注:

预售面积: 177.14m²

竣工面积: 173.66m²

