

# 房地产估价报告

估价项目名称：萍乡市安源区人民法院委托对熊庚萍坐落于湘东区泉  
田乡樟里村湘泉路物业市场价值评估报告

估价委托人：萍乡市安源区人民法院

估价机构：萍乡市方维房地产土地评估有限公司

估价人员：罗召辉（3620050002）袁勇（3620060112）

估价作业日期：2018年6月16日至2018年7月11日

估价报告编号：方维（萍）房估字〔2018〕第0712号



## 目 录

一、致估价委托人函	3
二、估价师声明	4
三、估价假定和限制条件	5
四、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	
(二) 估价机构	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价技术思路及评估方法选用	
(十) 估价结果	
(十一) 估价人员	
(十二) 估价作业日期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
五、估价技术报告 (仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)	
(一) 个别因素分析	
(二) 区域因素分析	
(三) 市场背景分析	
(四) 最高最佳使用分析	
(五) 估价技术思路及评估方法选用	
(六) 估价计算过程及估价结果	
(七) 估价结果确定	
六、附件	17
(一) 物业照片	
(二) 委托书	
(三) 物业产权资料	
(四) 注册房地产估价师资格证书	
(五) 房地产评估机构资质证书	
(六) 评估企业营业执照	

## 一、致估价委托人函

萍乡市安源区人民法院：

承蒙委托，我们对位于湘东区泉田乡樟里村湘泉路物业进行了估价，价值时点为2018年6月16日，估价目的“为估价委托人因案件执行需要而提供房地产市场参考依据”的物业价值评估。

经过市场调查和实地查勘，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》和《房地产估价规范》及其它相关法规，选用比较法和收益法进行评定估算，在住宅分析影响估价对象价格因素的基础上，确定估价对象在2018年6月16日评估值¥127.6745万元（取整），人民币（大写）壹佰贰拾柒万陆仟柒佰肆拾伍元整。

评估结果明细表

《房屋所有权》证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	评估层/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)
洋房权证湘字第6-4-3-1288号	熊庚萍	湘东区泉田乡樟里村湘泉路	住宅	混合	1/5	73	6665	48.6545
					4/5	200	2155	43.1
					5/5	200	1796	35.92
合 计								127.6745
备注：该房屋以整套出售，第1层为店面（根据估价人员现场勘查，被执行人为其中部分店面，建议分套出售），第4、5层为住宅；因被执行人无法提供准确的房屋分层分户面积资料，根据估价人员现场测量，经测算该栋物业第1层建筑面积约为73m <sup>2</sup> ，第4层建筑面积约为200m <sup>2</sup> ，第5层建筑面积约为200m <sup>2</sup> ；现有面积数仅为表述建筑物面积大小，不可做为发证参考依据，具体面积数以不动产登记为准。								

法定代表人签章：



萍乡市方维房地产土地评估有限公司

二〇一八年七月十一日



## 二、估价师声明

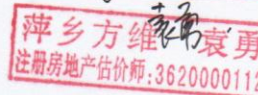
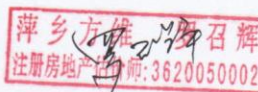
对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述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，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我司估价人员已于价值时点 2018 年 6 月 16 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况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，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。
- 8、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有权管理部门认定为准。

签 名（盖 章）

参加本次估价的估价师签名：

罗召辉      （房地产估价师   3620050002）  
袁 勇      （房地产估价师   3620000112）



### 三、估价的假设和限制条件

#### 一、本次估价的一般假设

- 1、假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议，并能够正常上市交易。
- 2、本次估价，假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处方式带来的影响。
- 4、本次估价中，估价人员进行的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，未进行专业面积测量和质量鉴定，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未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，故无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定估价对象建筑结构是安全的，无结构性损坏。
- 5、估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，估价人员无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性和有效性，未向政府有关部门核实和查证，故假设产权证等资料所记载数据可靠，且不存在争议。

#### 二、不确定事项假设

- 1、估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对拟评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。
- 3、假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

#### 三、背离实际情况假设

- 1、至价值时点止，原产权人如有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或试产运作失当对其价值的影响。

#### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本报告仅为估价委托人因案件执行需要而提供房地产市场价格参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

2、本报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表任何公开媒体上。

4、本估价报告经估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方可使用。由萍乡市方维房地产土地评估有限公司负责解释。

#### 五、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人：萍乡市安源区人民法院

联系人：杨法官

联系方式：17779919501

地址：江西省萍乡市安源新区韶山西路 19 号

### (二) 估价方

受托估价机构：萍乡市方维房地产土地评估有限公司

机构地址：萍乡市安源区后埠街山下路汇蓝国际英格兰 1104 室

资质证书：萍房估备字 01 号

法人代表：罗召辉

联系电话：0799-6238166

### (三) 估价对象

名称：坐落于湘东区泉田乡樟里村湘泉路熊庚萍住宅第 1、4、5 层物业；

#### 1、估价对象概况

坐落：湘东区泉田乡樟里村湘泉路；

四至：东至自管墙，南至共墙，西至自管墙，北至共墙；

规模：土地分摊面积为第 1、4、5 层相对应面积；

用途：土地用途为住宅，建筑物用途第 1 层为店面、第 4、5 层为住宅；

权属：土地使用权类型为出让，土地使用权人及房屋所有权人为熊庚萍；

#### 2、房地产区位状况

##### (1) 地理位置

坐落：湘东区泉田乡樟里村湘泉路；

##### (2) 交通状况

公交线路；

估价对象周边有 13 路，萍乡至湘东，峡山口专线等公交车经过，交通较便利；

### (3) 周围环境

估价对象所在区域为湘东区中心区域,人流量车流量较多,商业繁华度一般,居住环境质量较好。

### (4) 外部配套设施

外部基础设施达到“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)

A、通路:估价对象所在区域已形成较完善的交通系统,道路通达度较好;

B、通电:估价对象所在区域为市政供电;

C、供水:估价对象所在区域为市政供水;

D、排水:估价对象所在区域为市政排水;

E、通讯:估价对象所在区域为市政通讯设施。

### (5) 商业繁华度

估价对象所在区域有湘东区特殊教育学院、湘东中心幼儿园、湘东云程实验学校、湘东区妇幼保健院、加油站、各银行网点、生活便利店及云程望族小区、假日里小区等人口集聚区,商业繁华度较高、居住环境质量较好。

## 3、估价对象实物状况

### (1) 土地实物状况

估价对象《国有土地使用证》编号为[湘国用(2003)字第04027号],土地使用权人为熊庚萍,使用权类型为出让,用途为住宅;

开发程度达到宗地红线外“五通”(通路、通电、供水、排水、通讯)。

委估物业土地权属状况

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	土地座落	用途	使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	四至	使用权类型
湘国用(2003)字第04027号	熊庚萍	泉田乡樟里村	住宅	815	2073-12-28	见宗地图	出让

### (2) 建筑物实物状况

根据我司估价人员的实地查勘、调查及领勘人的口述,该栋楼竣工于1999年。委估物业总楼层为5层,本次评估层位于第1、4、5层,目前第1层使用状况作为营业用房(店名为纳米汗蒸养生会所),第4、5层使用状况为空置,户型为4室2厅1卫,平面布置方正,套型设计合理,功能明确,工程质量优良。



根据估价人员现场测量，经测算第1层建筑面积约为73 m<sup>2</sup>，第4层建筑面积约为200 m<sup>2</sup>，第5层建筑点击约为200 m<sup>2</sup>。第1层物业层高约4米，第4、5层物业层高约为3米，采光、通风良好，公共配套设施完备。相邻房地产均为住宅。

委估物业第1层装修状况为普通装修，具体装修情况如下：

外墙：瓷砖；内墙：涂料、墙纸；天花：石膏板吊顶、刮瓷；地面：瓷砖；

门：钢化玻璃门、铁门；窗：铝合金窗；

卫生间：地面瓷砖，内墙为瓷砖到顶，天花为铝塑板、蹲厕；

设施：水、电（分户独立电表、室内管线均为暗敷）等；

通讯：电话、有线电视、宽带；

景观：无；

委估物业第4层装修状况为普通装修，具体装修情况如下：

外墙：瓷砖、涂料；内墙：客厅及房间均为刮瓷；

天花：客厅为石膏板吊顶、房间为刮瓷；地面：客厅及餐厅为瓷砖、房间为木地板；

门：入户门为钢制防盗门、房门为木门；窗：铝合金窗；

厨房：地面瓷砖，内墙为瓷砖到顶，天花为铝扣板；

卫生间：地面瓷砖，内墙为瓷砖到顶，天花为铝扣板、蹲厕；

设施：水、电（分户独立电表、室内管线均为暗敷）等；

通讯：电话、有线电视、宽带；

景观：无；

委估物业第5层室内状况为毛坯，具体装修情况如下：

外墙：瓷砖、涂料；

门：入户门为钢制防盗门；窗：铝合金窗；

设施：水、电（分户独立电表、室内管线均为暗敷）等；

景观：无；

基础设施情况：估价对象所在区域红线内基础设施达到“五通”（即供水、通电、通路、通讯、排水）。

委估物业房屋权属状况

《房屋所有权》 证号	房屋所 有权人	房屋坐落	用途	结构	评估层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
洋房权证湘字第 6-4-3-1288号	熊庚萍	湘东区泉田乡樟里村湘泉 路	住宅	混合	1/5	73
					4/5	200
					5/5	200
备注：该房屋以整套出售，第1层为店面（根据估价人员现场勘查，被执行为其中部分店面，建议分套出售），第4、5层为住宅；因被执行人无法提供准确的房屋分层分户面积资料，根据估价人员现场测量，经测算该栋物业第1层建筑面积约为73m <sup>2</sup> ，第4层建筑面积约为200m <sup>2</sup> ，第5层建筑面积约为200m <sup>2</sup> ；现有面积数仅为表述建筑物面积大小，不可做为发证参考依据，具体面积数以不动产登记为准。						

#### 设施设备：

通电：估价对象所在区域为市政供电；

供水：估价对象所在区域为市政供水；

排水：估价对象所在区域为市政排水；

通讯：估价对象所在区域为市政通讯设施。

#### 4、估价对象权益状况

##### (1) 土地权益状况

估价对象《国有土地使用证》编号为[湘国用(2003)字第04027号]，土地使用权人为熊庚萍，使用权类型为出让，用途为住宅。土地所有权归国家所有，于价值时点日按规划用途使用，状况良好。

##### (2) 房地产权益状况

根据估价人员现场测量，经测算估价对象第1层建筑面积约为73m<sup>2</sup>，第4层建筑面积约为200m<sup>2</sup>，第5层建筑面积约为200m<sup>2</sup>，土地分摊面积为第1、4、5层相对应面积，于估价时点房产证未设定影响价值权利。

##### (四) 估价目的

为估价委托人因案件执行需要而提供房地产市场价格参考依据。

##### (五) 价值时点

2018年6月16日。

##### (六) 价值定义

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的房地产价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是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) 估价依据

##### 1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日）；
- (4) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号公布）；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布）；

##### 2、技术标准、规程、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/T 50899-2013）

##### 3、委托方提供的相关资料

- (1) 评估委托书
- (2) 《房屋所有权证》
- (3) 《国有土地使用证》

##### 4、估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

#### (八) 估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则：

- 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

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 3、谨慎原则

谨慎性原则要求在存在不确定因素的情况下，房地产估价师作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款，并在估价报告中作出必要的风险提示。

## 4、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用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，是能使估价对象获利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。

## 5、价值时点

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的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## 6、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。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，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### （九）估价方法及估价技术路线

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市场比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估。

##### 第1层估价方法

##### 1、未选用的估价方法及其理由：

假设开发法：估价对象为已开发完成房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估；

成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象区域内周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房屋价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估物业价值，故不适合采用成本法进行评估。

##### 2、选用的估价方法的理由：

比较法：由于估价对象近期周边同类物业市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故我们采用市场比较法评估估价对象市场价值。

收益法：由于估价对象已出租且周边有类似物业的租赁案例可取，故适合采用收益法评估估价对象的市场价值。

##### 3、估价原理

##### ①收益法原理

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各

期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值，其理论依据是预期原理——说明决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} \dots\dots\dots (5.3.7)$$

- 式中 V — 收益价格（元，元/m<sup>2</sup>）；  
A<sub>i</sub> — 未来第 i 年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；  
R — 资本化率（%）；  
n — 未来可获收益的年限（年）。

#### ②比较法原理

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

#### 第 4、5 层估价方法

##### 1、未选用的估价方法及其理由：

假设开发法：估价对象为已开发完成房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估；

成本法：由于成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，测算过程未考虑估价对象区域内周边环境、市场状况、房地产收益状况、房屋用途等因素对房屋价值的影响，若采用成本法进行评估会一定程度上低估物业价值，故不适合采用成本法进行评估。

收益性：由于估价对象为住宅，市场上类似住宅的租金收入较低，不能反应正常的市场价值，故不适合采用收益法评估估价对象的市场价值。

2、选用的估价方法的理由：

比较法：由于估价对象近期周边同类物业市场交易较活跃，在市场上可供参照的交易案例多，故适合采用比较法评估估价对象市场价值。

3、估价原理

比较法原理

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法的本质是以房地产的实际成交价格为正常成交价格来求取房地产的价值，其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定委估对象选用比较法和收益法进行评定估算，在住宅分析影响估价对象价格因素的基础上，确定估价对象在2018年6月16日评估值¥127.6745万元（取整），人民币（大写）壹佰贰拾柒万陆仟柒佰肆拾伍元整。



评估结果明细表

《房屋所有权》证号	房屋所有权人	房屋坐落	用途	结构	评估层/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)
洋房权证湘字第6-4-3-1288号	熊庚萍	湘东区泉田乡樟里村湘泉路	住宅	混合	1/5	73	6665	48.6545
					4/5	200	2155	43.1
					5/5	200	1796	35.92
合 计								127.6745

备注：该房屋以整套出售，第1层为店面（根据估价人员现场勘查，被执行人为其中部分店面，建议分套出售），第4、5层为住宅；因被执行人无法提供准确的房屋分层分户面积资料，根据估价人员现场测量，经测算该栋物业第1层建筑面积约为73m<sup>2</sup>，第4层建筑面积约为200m<sup>2</sup>，第5层建筑面积约为200m<sup>2</sup>；现有面积数仅为表述建筑物面积大小，不可做为发证参考依据，具体面积数以不动产登记为准。

(十一) 估价人员

姓名	职称	证号
罗召辉	注册房地产估价师	3620050002
袁勇	注册房地产估价师	3620000112

(十二) 实地查勘期

2018年6月16日

(十三) 估价作业日期

二〇一八年六月十六日至二〇一八年七月十一日

(十四) 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

萍乡市方维房地产土地评估有限公司

二〇一八年七月十一日

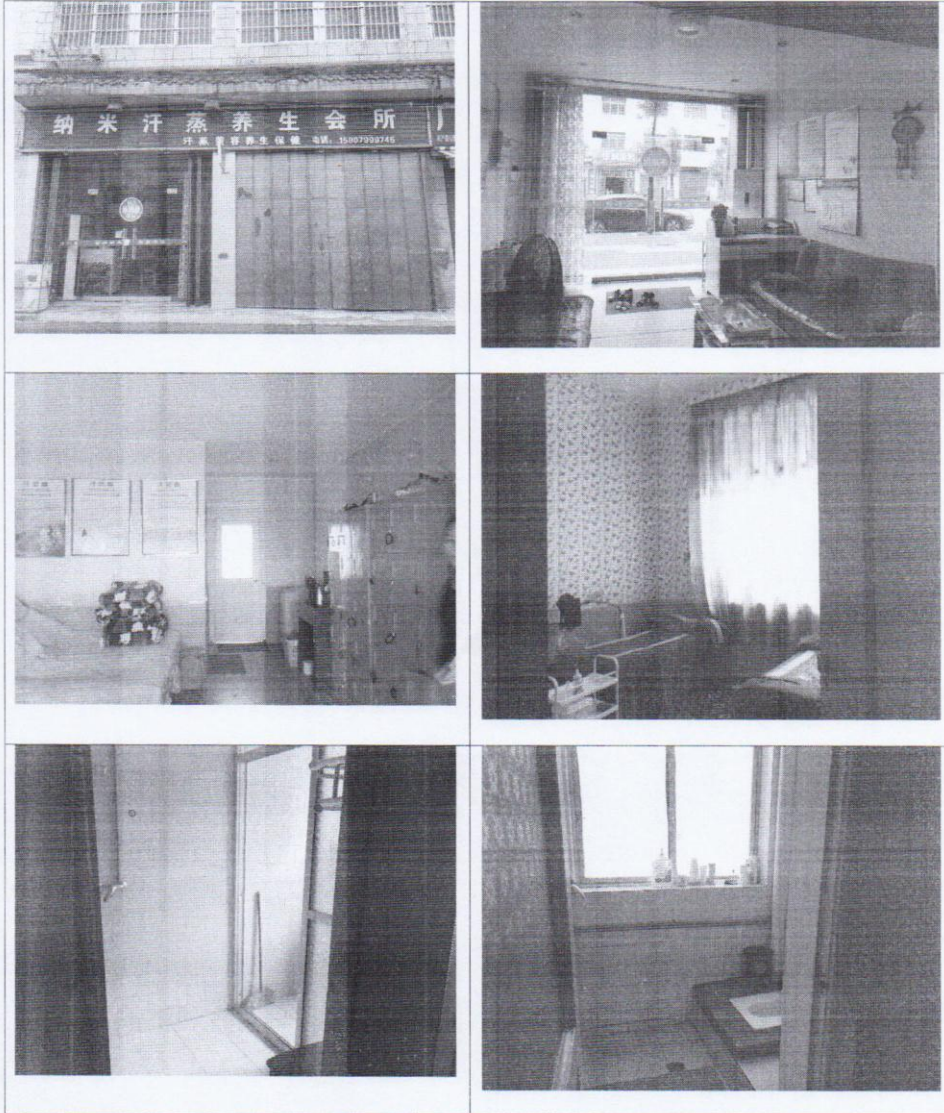




## 六、附件

- (一) 物业照片
- (二) 委托书
- (三) 物业产权资料
- (四) 注册房地产估价师资格证书
- (五) 房地产评估机构资质证书
- (六) 评估企业营业执照

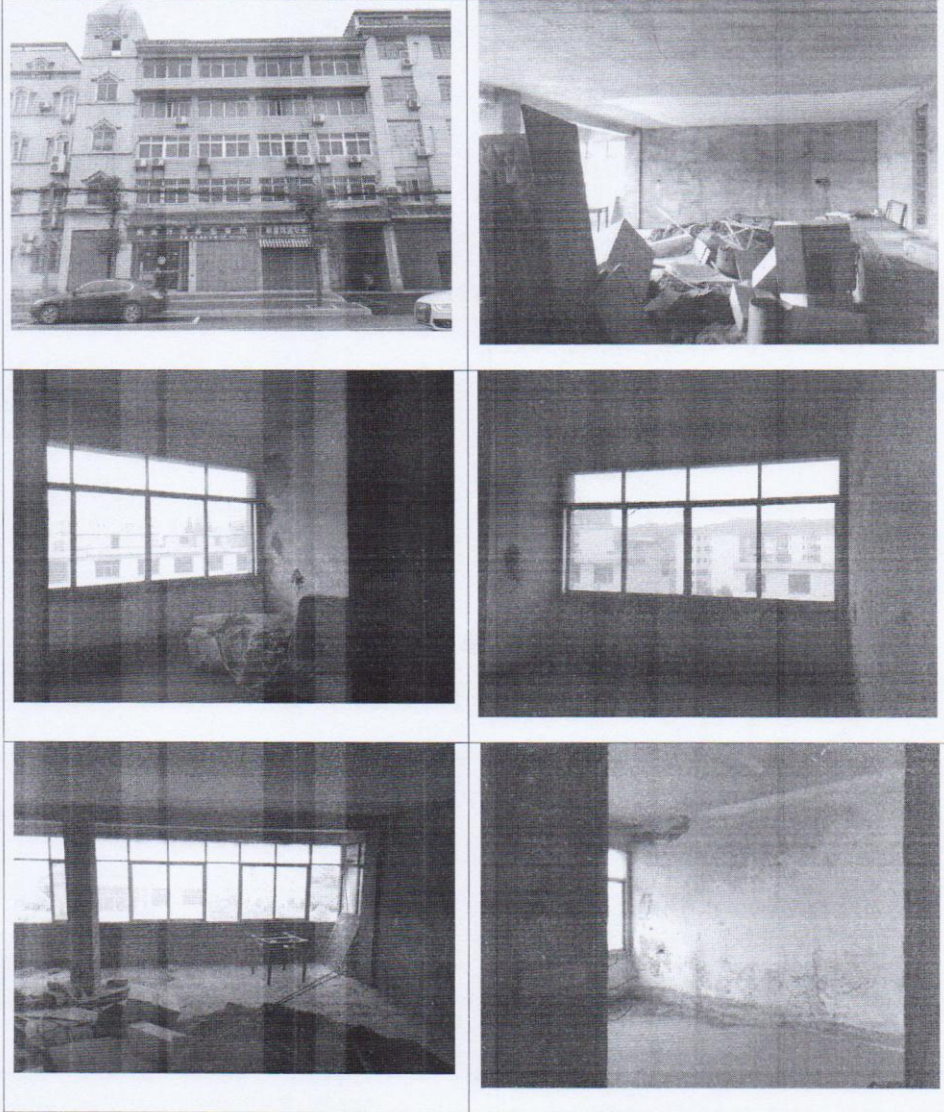
估价对象第1层现状



估价对象第4层现状



估价对象第5层现状



### 估价对象位置



# 江西省萍乡市安源区人民法院

## 司法评估委托书

(2018)赣 0302 执 728 号

萍乡市方维房地产土地评估有限公司：

兹有申请执行人萍乡农村商业银行股份有限公司与被执行人熊庚萍、邓花连金融借款合同纠纷一案，本院需处置被执行人熊庚萍所有的位于江西省萍乡市湘东区泉田乡樟里村湘泉路房屋产权证号为萍房权证湘字第 6-4-3-1288 号案涉抵押房产。本院在执行过程中，双方当事人达成协议，均同意由你公司对案涉抵押物的第一、四、五层进行评估，确定本院处置案涉抵押物的评估价，请你单位指派专业人员依照法定程序进行评估，作出书面评估意见。

### 一、评估事项

对熊庚萍所有的位于江西省萍乡市湘东区泉田乡樟里村湘泉路房屋产权证号为萍房权证湘字第 6-4-3-1288 号案涉抵押房产的第一、四、五层进行评估。（本案评估材料均由双方当事人提交）

### 二、办理评估事项要求

1、鉴定意见书应当由专业技术人员签名盖章，并加盖评估机构公章，一式五份邮寄至江西省萍乡市安源区人民法院五陂法庭。

2、联系地址：江西省萍乡市安源新区韶山西路19号，邮政编码：337200。

3、委托事项联系人：

本案承办法官：杨启根 17779919501

申请执行人：萍乡农村商业银行股份有限公司 委托诉讼代理人：巫玮 17779903377

被执行人：熊庚萍 13879980999

被执行人：邓花连 13879980999（两被执行人系夫妻关系）

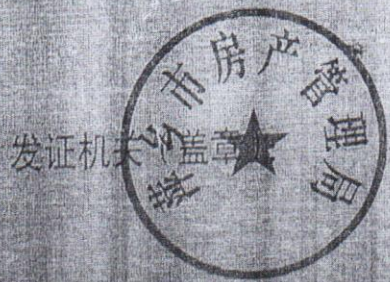


二〇一六年六月十六日

萍 房权证 湘 字第 6-4-3-1288 号

此复印件用于郊区信用社贷款专用  
经办人签字 邓花莲

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



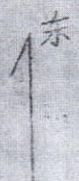


房屋所有权人	熊庚萍				
房屋坐落	湘东区泉田乡樟里村清泉路				
丘(地)号	产别	所在层数	房屋总层数	建筑面积(平方米)	设计用途
幢号	私有	1-2	5	711.74	综合
房屋结构	混合				
房屋状况					
共有人	等	人	共有权证号	自	至
土地证号	土地使用情况摘要				
使用期限	年	月	日至	年	月
使用面积(平方米)	0.00				
权属性质	设定其他权利摘要	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
权利种类	权利范围	权利价值	设定日期	约定期限	注销日期

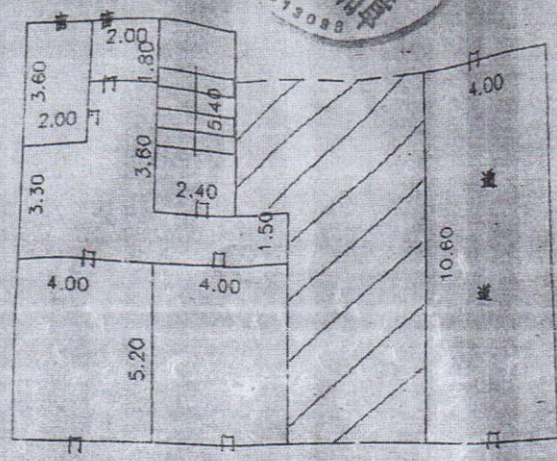
本栋房屋与邻户共有综合用房第1-5层自用部分  
 西侧自用部分  
 东侧第1层与邻户共有综合用房自用部分  
 北侧自用部分

1998年自建房屋

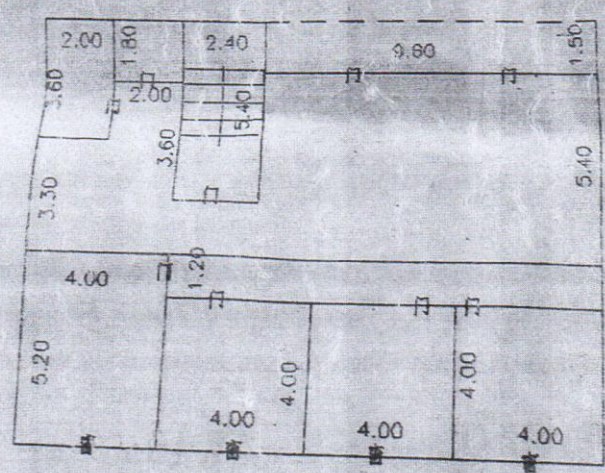
此复印件用于湘东区泉田乡樟里村清泉路  
 房屋所有权人 熊庚萍  
 2014年11月13日



附  
图  
粘  
贴  
线



第一层平面图



第二、四、五层平面图

比例尺 1:150

湘 国用 (2003 ) 字第 04027 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证

地籍号: 湘地籍字第 04027 号  
给办人: 邓花莲  
2014 年 11 月 13 日



中华人民共和国国土资源部制

N9 000003748



备注

日期	2004年11月19日
记 内	

此证用于...  
 2004年11月19日

土地使用者	熊庚萍		
座 落	泉田乡樟里村		
地 号	2003027	图 号	2003-027
用 途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2073年12月28日
使用权面积	815平方米		
其中共用分摊面积	591.38平方米		
同意发证			



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00183443

姓名 / Full name

袁勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362201197310060811

注册号 / Registration No.

3620000112

执业机构 / Employer

萍乡市方维房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00109614

姓名 / Full name

罗召辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360102197506040512

注册号 / Registration No.

3620050002

执业机构 / Employer

萍乡市方维房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature



二次复印无效

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：萍乡市方维房地产土地评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

罗召辉

住所：萍乡市安源区后埠街山下路汇蓝国际1104室

统一社会信用代码：91360300556030061Q

备案等级：三级

证书编号：萍乡估备字01号

有效期：2017年12月11日至2019年12月10日



证照编号: 030010006552



# 营业执照

统一社会信用代码 91360300556030061Q

名称	萍乡市方维房地产土地评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	安源区后埠街山下路汇蓝国际英格兰13楼1104室
法定代表人	罗召辉
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2010年06月07日
营业期限	2010年06月07日至2030年06月06日
经营范围	房地产、土地估价(凭资质证经营), 房地产、土地项目投资咨询, 房地产、土地登记事务咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

一、复印无效



提示: 请于每年1月1日至6月30日通过“江西省企业信用信息公示系统”报送年报, 即时信息按规定公示。

登记机关



2016年10月1日 换发

企业信用信息公示系统网址: [gsxt.jxaic.gov.cn](http://gsxt.jxaic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制