

## 致估价委托人函

芦溪县人民法院：

受贵方委托，我公司对位于芦溪县芦溪镇新田村一宗工业用地及其地上建筑物、附属物市场价值进行评估。

估价目的：申请执行人芦溪县华通小额贷款有限责任公司与被执行人江西省永泰化工有限公司、钱胜文、易花珍借款合同纠纷一案，本次估价目的是为确定拍卖标的的房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

价值时点是：2019年06月24日。

价值类型是：市场价值；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。

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象市场价值为¥4814562元（人民币大写：肆佰捌拾壹万肆仟伍佰陆拾贰元整）。



二零一九年七月二十四日

**估价对象估价结果汇总表**

币种：人民币

序号	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	芦国用(2012)第907号	江西省永泰化工有限公司	芦溪镇新田村	工业用地	出让	2062年7月17日	23270.59	125	2908824
小计							23270.59	—	2908824
序号	权证号	权利人	座落	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> )	评估价值 (元)
2	—	江西省永泰化工有限公司	芦溪镇新田村	别墅	框架	1-3/3	678.53	2513	1705146
小计							678.53	—	1705146
序号	权证号	权利人	座落	用途	单位	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	
3	—	江西省永泰化工有限公司	芦溪镇新田村	栅栏式围墙	m <sup>2</sup>	112.06	330	36980	
4	—	江西省永泰化工有限公司	芦溪镇新田村	砖砌围墙	m <sup>2</sup>	304.54	210	63953	
5	—	江西省永泰化工有限公司	芦溪镇新田村	水泥地面	m <sup>2</sup>	851.57	113	96227	
6	—	江西省永泰化工有限公司	芦溪镇新田村	铁艺大门	m <sup>2</sup>	17.16	200	3432	
小计									200592
合计									4814562

**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！



# 报 告

本公司受江西省萍乡市芦溪县人民法院委托，于 2019 年 7 月 5 日组织测量工作组，对其位于萍乡市芦溪县芦溪镇新田村江西省永奉化工有限公司厂区内无证房屋及围墙、水泥地面进行测绘，江西省永奉化工有限公司土地证面积为 23270.59 平方米，工业用地，测量范围、房屋编号及房屋名称均依据相关资料及现场勘测确定。

现将测量情况报告如下：

- 一、野外采用莱卡红外测距仪及中海达 RTK 仪器进行数据采集。采集特征点平面位置，采集到的地形、地物点数据输入微机，采用南方 CASS7.1 成图软件一体化成图。
- 二、计算方法：采用南方 CASS7.1 成图软件中的-工程应用-进行面积计算。



三、房屋未办证面积及围墙测绘情况计算如下：

房屋建筑面积：678.53 m<sup>2</sup> 《附房屋测绘报告》

水泥地面面积：851.57 m<sup>2</sup>

大门宽 6.6 米 高 2.6 米

围墙面积：416.6 m<sup>2</sup>（其中栅栏式围墙面积 112.06

砖砌围墙面积 304.54）



本次房屋建筑面积及地面上附属建筑物面积测量均按照《城市测量规范》和《房产测量规范》施测，测量内、外业成果均进行了自检，其精度和质量完全符合规程要求。

附：房屋及其它相关现状照片。

江西中正测绘技术有限公司

2019年10月10日



# 房屋建筑面积测绘报告

单位名称		江西省永泰化工有限公司					
房屋座落		萍乡市芦溪县 芦溪镇新田村					
房屋名称		房屋编号		用途			
房屋现状	建筑面积	其中	住宅			非住宅	房屋结构
	678.53 m <sup>2</sup>		成套 套	m <sup>2</sup>	非成套	m <sup>2</sup>	框架
	第一层面积	320.50 m <sup>2</sup>	第二层面积	259.58 m <sup>2</sup>	第三层面积	98.45 m <sup>2</sup>	
	第四层面积	m <sup>2</sup>	第五层面积	m <sup>2</sup>	第六层面积	m <sup>2</sup>	
	规划用途	住宅 <input checked="" type="checkbox"/>		非住宅		储藏间	
	四至墙界	东墙:	白墙		南墙:	白墙	
		西墙:	白墙		北墙:	白墙	
	建成年份:	房屋朝向					
外业测绘意见							
内业审核意见							

签字 (盖章):

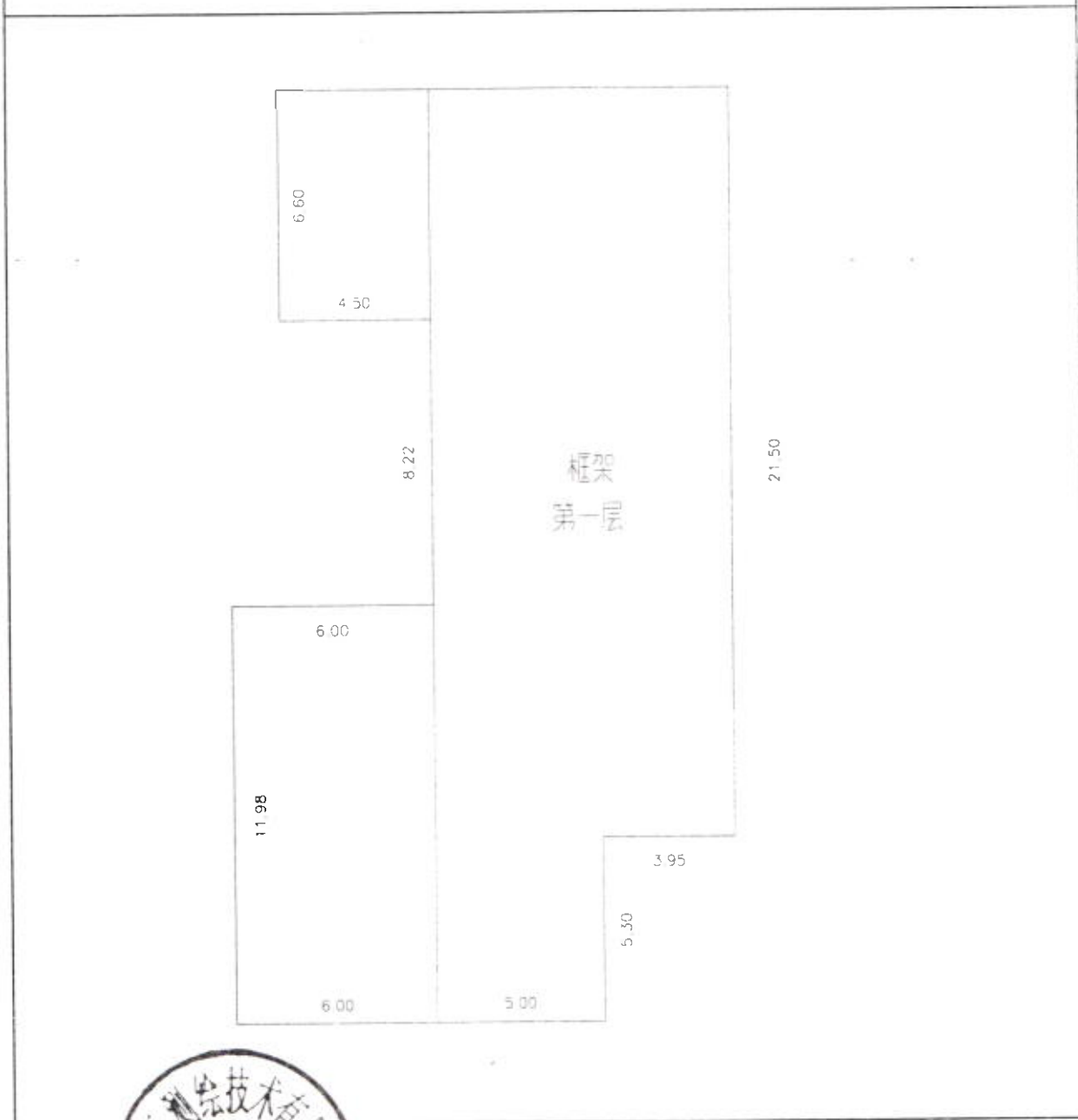
2019年 7 月 10 日

江西中正测绘技术有限公司



# 房屋分层分户平面图

房屋编号		结构	框架	套内面积含专有 (m <sup>2</sup> )	
房屋性质	住宅	层数	3	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
用途		层次	1	实测面积 (m <sup>2</sup> )	320.50
座落	萍乡市芦溪县 芦溪镇新田村				



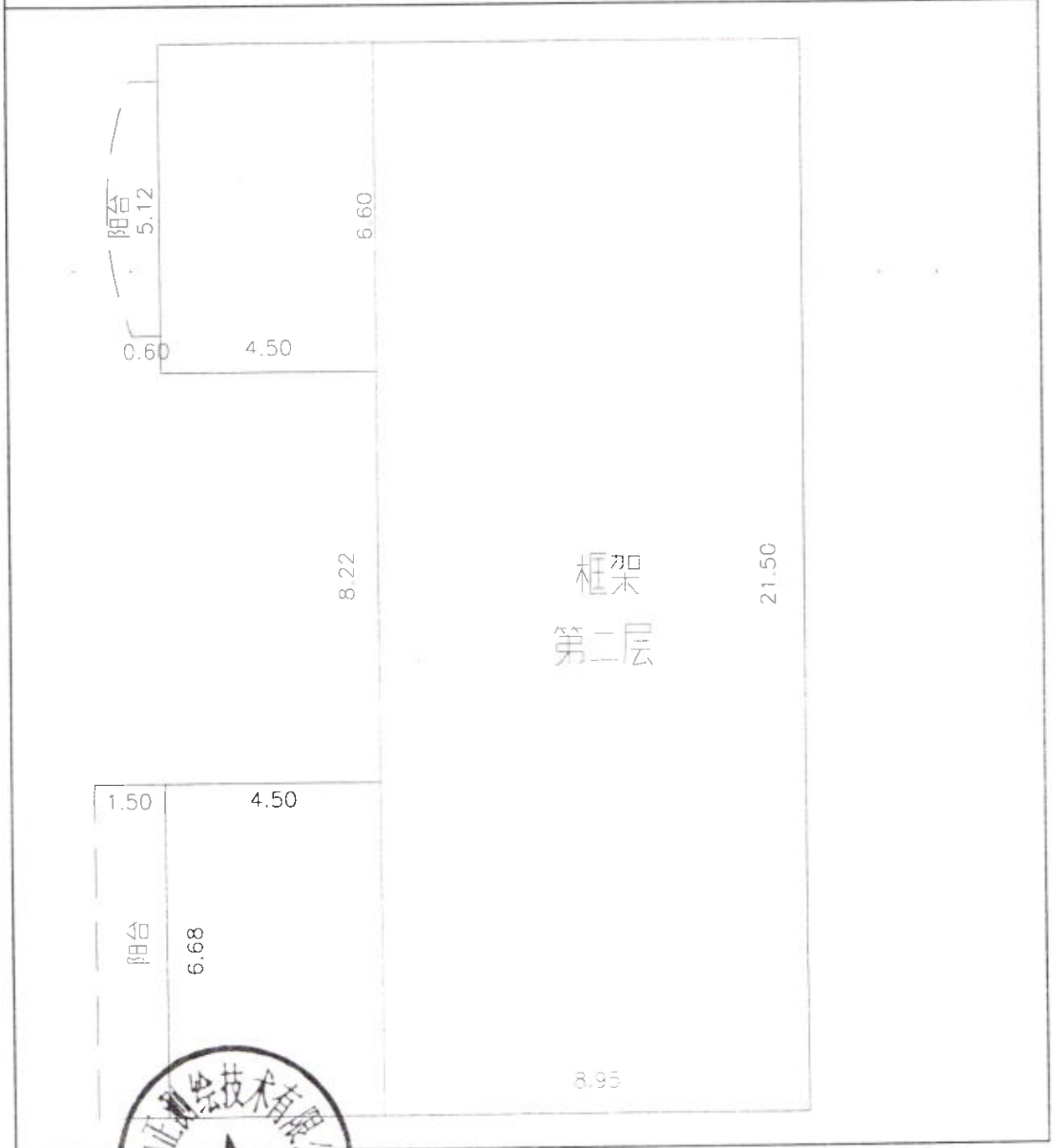
江西中正测绘技术有限公司

制表日期：2019年7月10日

# 房屋分层分户平面图

房屋编号		结构	框架	套内面积含专有 (m <sup>2</sup> )	
房屋性质	住宅	层数	3	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
用途		层次	2	实测面积 (m <sup>2</sup> )	259.58
座落	萍乡市芦溪县芦溪镇新田村				

住宅



江西中正测绘技术有限公司

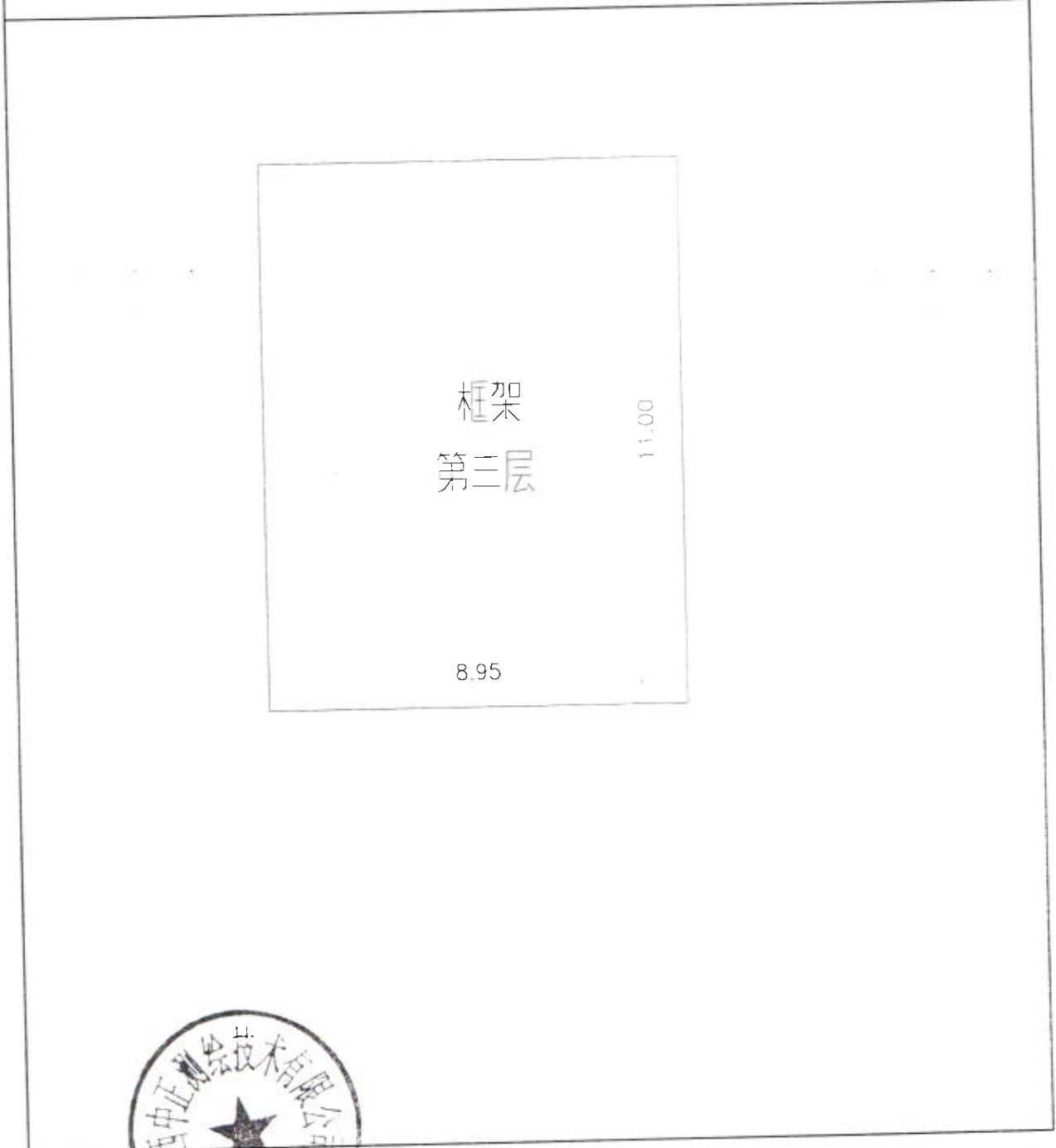
制表日期: 2019年7月10日



# 房屋分层分户平面图

房屋编号		结构	框架	套内面积含专有 (m <sup>2</sup> )	
房屋性质	住宅	层数	3	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	
用途		层次	3	实测面积 (m <sup>2</sup> )	98.15
座落	萍乡市芦溪县芦溪镇新田村				

住宅



江西中正测绘技术有限公司

制表日期: 2019年7月10日

### 围墙测绘明细表

类别	界址点号	长度(m)	高度(m)	面积(m <sup>2</sup> )	备注
栅栏式围墙	J1-J2	27.91	平均高度2.2	61.1	
	J15-J16	23.02	平均高度2.2	50.66	
砖砌围墙	J2-J3	3.41	1.6	5.50	
	J3-J4	4.1	1.9	7.79	
	J4-J5	4.1	2.35	9.61	
	J5-J6	4.1	2.85	11.69	
	J6-J7	4.1	3.45	14.15	
	J7-J8	3.55	3.8	13.49	
	J8-J9	33.83	4.6	155.62	
	J9-J10	3.55	4.6	16.33	
	J10-J11	4.1	4.3	17.63	
	J11-J12	4.1	4	16.40	
	J12-J13	4.1	3.7	15.17	
	J13-J14	4.1	3.1	12.71	
J14-J15	3.41	2.45	8.43		
合计				116.60	其中栅栏式围墙 面积112.06 砖砌围墙面积 304.51



# 江西省永奉化工有限公司厂区测绘平面图

