

## 房地产估价报告

估价报告编号：赣同致【2021】（赣）第 040094 号

估价项目名称：定南县岭北镇大坝新农村建设点房地产市场价格价值  
评估

估价委托人：定南县人民法院

房地产估价机构：江西同致房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘青鹏 注册号：3620200013

王 云 注册号：3620110034

估价报告出具日期：二〇二一年四月二十六日

## 致估价委托人函

定南县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于定南县岭北镇大坝新农村建设点房地产市场价值进行了估价，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。

价值时点：2021年04月14日，为委托评估之日。

价值类型：市场价值。

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用收益法、成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2021年04月14日的估价结果为**¥183.54万元**，人民币大写**壹佰捌拾叁万伍仟肆佰元整**。

### （估价结果明细表）

特别提示：

- 1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。
- 2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。本估价报告自出报告之日起一年内有效。
- 3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月二十六日



龍兆峰

估价结果明细表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	建成年份	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
赣房权证定房字第153152619号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点52-A	钢混	2015年	商业	1/4	54.15	2500	13.54
赣房权证定房字第153152620号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点52-B	钢混	2015年	商业	1/4	51.69	2500	12.92
赣房权证定房字第153152624号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点53-A	钢混	2015年	商业	1/4	36.46	2500	9.12
赣房权证定房字第153152625号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点53-B	钢混	2015年	商业	1/4	40.2	2500	10.05
赣房权证定房字第153152629号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点54-A	钢混	2015年	商业	1/4	36.46	2500	9.12
赣房权证定房字第153152630号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点54-B	钢混	2015年	商业	1/4	40.20	2500	10.05
赣房权证定房字第153152621号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	169.39	1257	21.29
赣房权证定房字第153152622号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	169.39	1257	21.29
						4/4	63.04	1257	7.92
赣房权证定房字第153152623号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	103.92	1257	13.06
						4/4	63.67	1257	8.00
赣房权证定房字第153152626号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	103.92	1257	13.06
赣房权证定房字第153152627号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	103.92	1257	13.06
						4/4	63.67	1257	8.00
赣房权证定房字第153152628号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	103.92	1257	13.06
合计							1204	--	183.54
备注：共有情况：方九莲									

## 目录

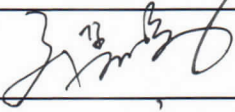

一、 估价师声明 .....	1
二、 估价假设和限制条件 .....	2
三、 估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人 .....	4
(二) 房地产估价机构 .....	4
(三) 估价目的 .....	4
(四) 估价对象 .....	4
(五) 价值时点 .....	5
(六) 价值类型 .....	5
(七) 估价原则 .....	6
(八) 估价依据 .....	6
(九) 估价方法 .....	8
(十) 估价结果 .....	8
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	11
附件 .....	12

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、客观、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现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论。
6. 估价作业过程中严格遵守职业道德。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘菁鹏	3620200013		2021年04月26日
王云	3620110034		2021年04月26日

## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (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) 本次估价对象的房屋及土地权属情况以《房屋所有权证》、《土地登记卡》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (9) 估价人员曾于2021年04月14日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

### 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，涉执房

地产处置司法评估不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，因为查封因拍卖而解除，原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，本次估价对象视为没有查封，未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

#### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》未载明估价对象建筑物建成年份，根据估价人员的调查，估价对象建筑物建成于 2015 年。本报告假设估价对象建筑物建成于 2015 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

#### 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 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 2021 年 04 月 26 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。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(6) 本次评估未考虑快速变现而带来的价值损失。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

定南县人民法院

#### (二) 房地产估价机构

单位名称：江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道1号中航国际广场14楼

赣州市赞贤路森林公馆8栋2单元503室（赣州分公司）

房地产估价机构备案证书编号：赣建房评字033号

备案等级：壹级

备案证书有效期：2024年02月02日止

法定代表人：龚兆华

联系电话：0791-86801000，0797-8386107（赣州分公司）

邮政编码：330038

#### (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

估价对象为定南县岭北镇大坝新农村建设点房地产，包括房屋及相应的土地使用权，证载总建筑面积为1204平方米。

##### 2. 估价对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《土地登记卡》复印件，估价对象权益状况详见下表：

房屋权益状况表

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	建成年份	房屋用途	评估层/总层数	建筑面积(M <sup>2</sup> )
赣房权证定房字第153152619号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点52-A	钢混	2015年	商业	1/4	54.15
赣房权证定房字第153152620号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点52-B	钢混	2015年	商业	1/4	51.69



赣房权证定房字第153152624号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点53-A	钢混	2015年	商业	1/4	36.46
赣房权证定房字第153152625号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点53-B	钢混	2015年	商业	1/4	40.2
赣房权证定房字第153152629号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点54-A	钢混	2015年	商业	1/4	36.46
赣房权证定房字第153152630号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点54-B	钢混	2015年	商业	1/4	40.20
赣房权证定房字第153152621号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	169.39
赣房权证定房字第153152622号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	169.39
						4/4	63.04
赣房权证定房字第153152623号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	103.92
						4/4	63.67
赣房权证定房字第153152626号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	103.92
赣房权证定房字第153152627号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	103.92
						4/4	63.67
赣房权证定房字第153152628号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	103.92
备注：土地使用权取得方式为出让，土地用途为商住用地，终止日期商业2055年4月12日，住宅2085年4月12日。共有情况：方九莲。							

### 3. 估价对象实物状况

估价对象位于定南县岭北镇大坝新农村建设点，总建筑面积为 1204 平方米，建成年份 2015 年，钢混结构，所在建筑物总楼层 4 层，估价对象位于 1-4 层，设计用途为商业和住宅。外墙为涂料，一层店面其中一间室内装修为天花及内墙刷白、水泥地面、入户门为卷闸门，铝合金窗，其余店面毛坯，二至四层住宅室内毛坯，未隔墙，门窗未安装，顶楼护栏未完工。评估对象目前其中一间店面已出租，用作“伟清餐馆”，其余空置。

### 4. 区位状况描述与分析

估价对象位于定南县岭北镇大坝新农村建设点，地处岭北镇迳脑村退役军人服务站旁，周边聚集了餐饮等形态商业及有迳脑村卫生所、定南农商银行、幼儿园、超市等生活配套设施相毗邻。周边交通便利。

#### (五) 价值时点

2021 年 04 月 14 日，此价值时点为委托评估之日。

#### (六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在维持规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2021 年 04 月 14 日房地产市场价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

### （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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。

#### 1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 2.合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4.替代原则

要求估价结果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应在合理范围内的原则。

#### 5.最高最佳利用原则

要求估价结果是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

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

（2）《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72号，自1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

（3）《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，自1999年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

（4）《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，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

（5）《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）；

(6) 《中华人民共和国拍卖法》(第八届全国人民代表大会常务委员第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过,自1997年1月1日起施行。2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

(7) 《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,自2007年9月1日起施行);

(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,2003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2003年1月1日起施行);

(10) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号,2005年12月21日起施行);

(11) 《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);

(12) 《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);

(13) 《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);

(14) 《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)。

## 2.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/T50899-2013);

(3) 《江西省建设工程定额》。

## 3.估价委托人提供的有关资料

(1) 《江西省定南县人民法院评估委托书》;

(2) 《房屋所有权证》;

(3) 《土地登记卡》;

4.房地产估价机构掌握的有关资料以及注册房地产估价师实地查勘所获取的资料

## （九）估价方法

### 1、估价方法选用分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应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及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取收益法对估价对象商业房地产、成本法对估价对象住宅房地产进行估价，具体分析如下：

估价对象商业物业，周边同类房地产交易案例较少，故本次评估未选取比较法对估价对象商业物业进行估价。运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象商业市场价值，故不选取成本法进行评估。估价对象商业物业周边区域类似房地产出租案例较多，易于了解租金水平，故本次评估选取收益法作为估价方法。估价对象商业物业为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。

估价对象住宅物业，周边同类房地产交易案例较少，故本次评估未选取比较法对估价对象住宅物业进行估价。估价对象住宅物业现为已开发完成的物业，其土地取得费和建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及使用范围，故本次评估选取成本法进行估价。考虑到估价对象周边区域类似房地产出租案例极少，较难收集、了解租金水平，故本次评估不选取收益法作为估价方法。估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。

### 2、估价方法定义和公式

#### （1）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换为价值得到估价对象价值或价格的方

法。

收益法的公式为：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

### (2) 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。

成本价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的和国家《房地产估价规范》、规定，遵循估价原则，按照估价程序，经实地查勘与市场调查，并进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 04 月 14 日的估价结果为 **¥183.54 万元**，人民币大写**壹佰捌拾叁万伍仟肆佰元整**。

估价结果明细表

《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	建成 年份	房屋用 途	评估层/ 总层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
赣房权证定房字第153152619号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点52-A	钢混	2015年	商业	1/4	54.15	2500	13.54
赣房权证定房字第153152620号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点52-B	钢混	2015年	商业	1/4	51.69	2500	12.92
赣房权证定房字第153152624号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点53-A	钢混	2015年	商业	1/4	36.46	2500	9.12

赣房权证定房字第153152625号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点53-B	钢混	2015年	商业	1/4	40.2	2500	10.05
赣房权证定房字第153152629号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点54-A	钢混	2015年	商业	1/4	36.46	2500	9.12
赣房权证定房字第153152630号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点54-B	钢混	2015年	商业	1/4	40.20	2500	10.05
赣房权证定房字第153152621号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	169.39	1257	21.29
赣房权证定房字第153152622号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	169.39	1257	21.29
						4/4	63.04	1257	7.92
赣房权证定房字第153152623号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	103.92	1257	13.06
						4/4	63.67	1257	8.00
赣房权证定房字第153152626号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	103.92	1257	13.06
赣房权证定房字第153152627号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	3/4	103.92	1257	13.06
						4/4	63.67	1257	8.00
赣房权证定房字第153152628号	傅伟群	定南县岭北镇大坝新农村建设点	钢混	2015年	住宅	2/4	103.92	1257	13.06
合计							1204	--	183.54
备注：共有情况：方九莲									

特别提示：

1、上述估价结果中不包含处置时的司法诉讼费用、拍卖佣金、过户税费及其他应付费用等。

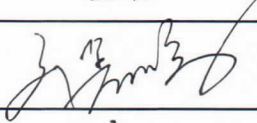
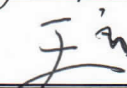
2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。本估价报告自出报告之日起一年内有效。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘菁鹏	3620200013		2021年04月26日
王云	3620110034		2021年04月26日

(十二) 实地查勘期

2021年04月14日

(十三) 估价作业期

2021年04月14日至2021年04月26日



## 附件

1. 估价对象状况照片
2. 估价对象位置示意图
3. 《江西省定南县人民法院评估委托书》
4. 《房屋所有权证》
5. 《土地登记卡》
6. 房地产估价机构营业执照
7. 房地产估价机构资质证书
8. 注册房地产估价师注册证书  
(以上均为复印件)



估价对象状况照片





### 估价对象位置图



# 江西省定南县人民法院

## 评估委托书

(2018)赣 0728 执 252 号

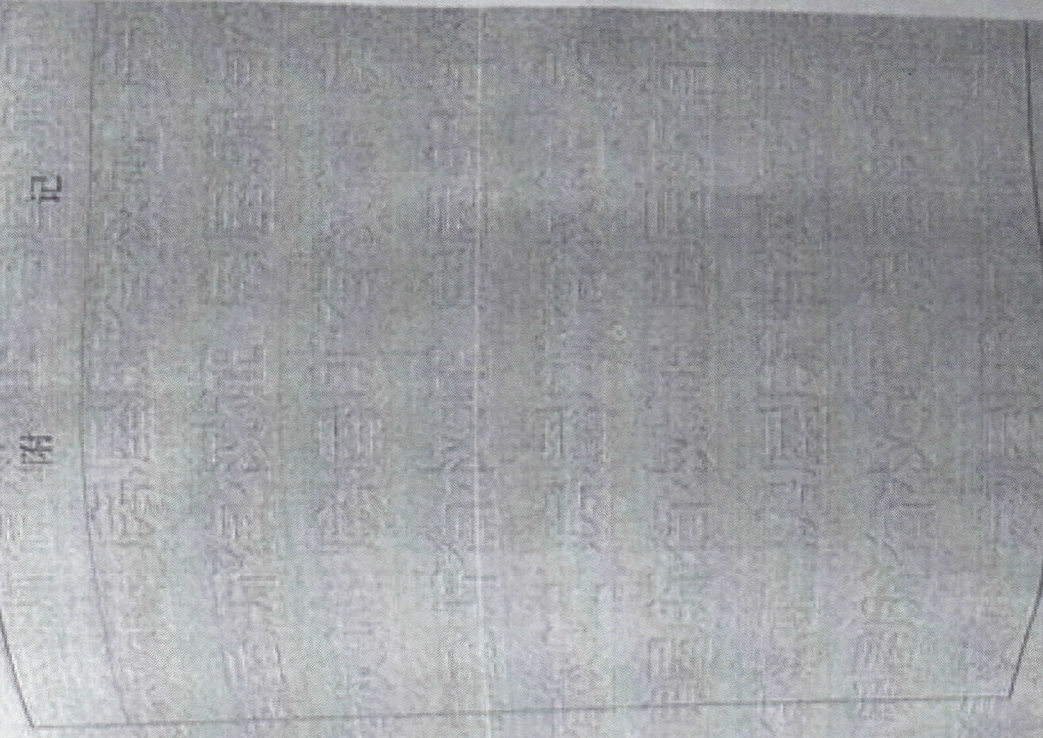
江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院执行申请执行人江西定南农村商业银行股份有限公司（以下简称定南农商银行）与被执行人傅伟群、方九莲等人借款合同纠纷案，需对：定南县岭北镇大坝村新农村建设点【土地证号：定国用（2015）第 388 号；房产证号：定房字第 153152619 号-153152630 号】价值进行评估。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条、《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》第四条规定，现委托你单位进行评估，并在 15 个工作日内向我院提出书面评估报告。



—— 房屋权证 定房 字第 (S315262) 号

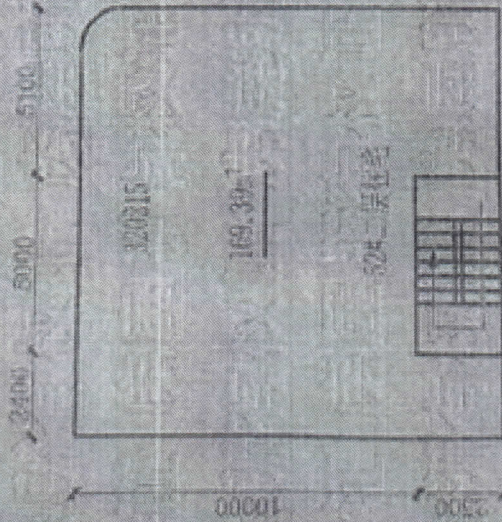
房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年11月6日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建筑面积	套内建筑面积	其他
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	
房屋状况	总层数	169.39	住宅
	2/4		
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		定国海(2015)第388号 国有出让	2015年11月6日至 2055年4月12日止 2065年4月12日



颁发

# 房产平面图

图 号:



定南县房产局测绘队	
测绘人	李燕菊
时 间	2015年12月21日

套内面积	分摊面积
140.32	29.07

## 注 意 事 项

一 本图是权利和享有房屋所有权的证明。

二 房屋所有权人、利害关系人对房屋登记机构

的房屋登记簿，

三 本图记载的事项与房屋登记簿一致时，除有

房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四 除房屋登记机构外，其他单位和个人不得在本图事项或加盖印章。

五 本图应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申

赣房权证定房字第153152622号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建设面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	3/4	169.39	住宅
房屋状况	4/4	63.04	住宅
	[以下空白]		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			2015年11月0日
			2055年4月12日
			2085年4月12日

记

附



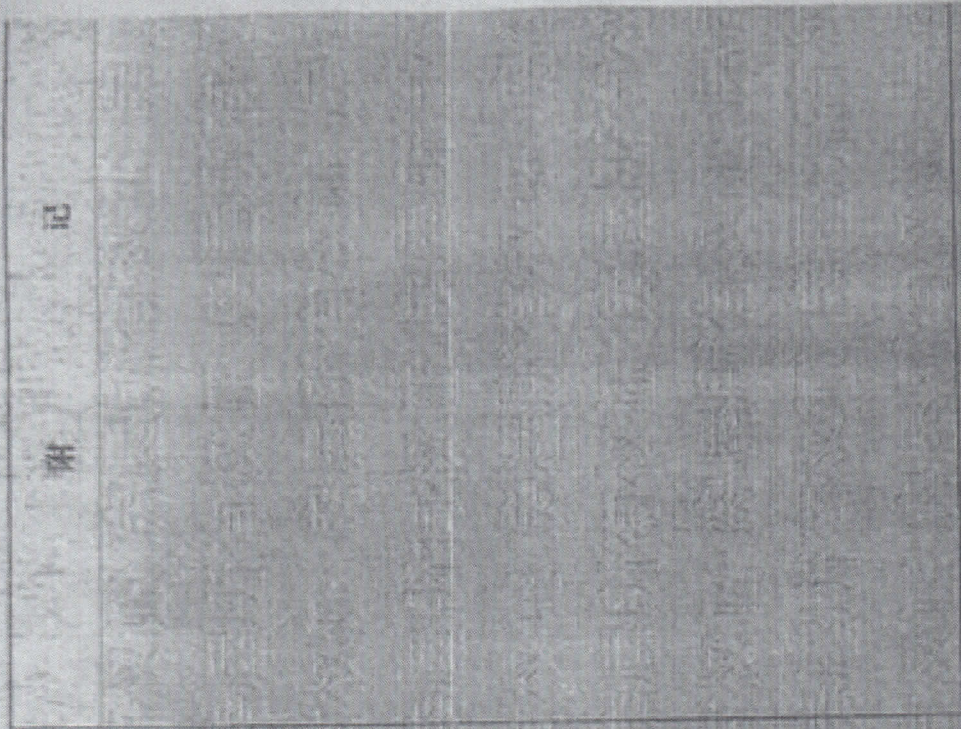
填发





赣房权证 定房 字第 153152623 号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县峻北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	3/4	103.92	其他 住宅
	1/4	63.67	住宅
土地状况	土地取得方式		
	国有出让		
	土地使用年限		
	2015年11月6日 至 2055年4月12日 止		



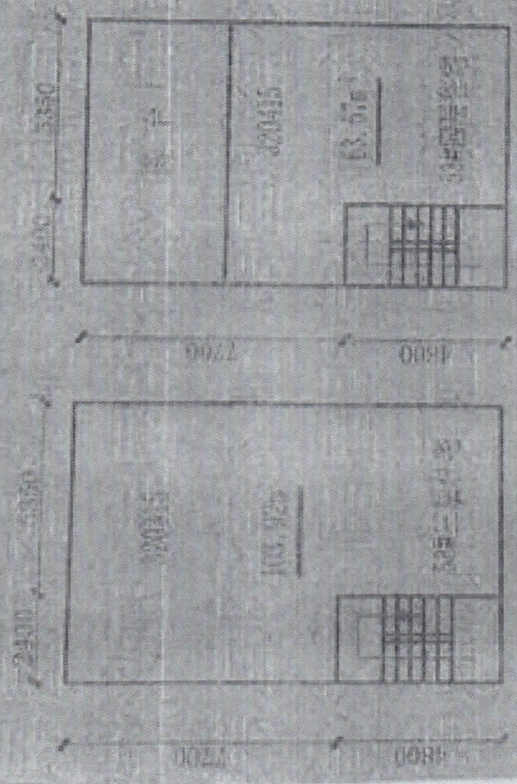
附 记



章发

# 房地产平面图

图幅号:



三层平面图 1:100

30#套间图 1:200

套内面积	分摊面积
86.05	19.87
59.50	12.17

无青县特设房屋测绘队	
测绘人	李 崇 刚
时 间	2015年12月21日


列尺 1:

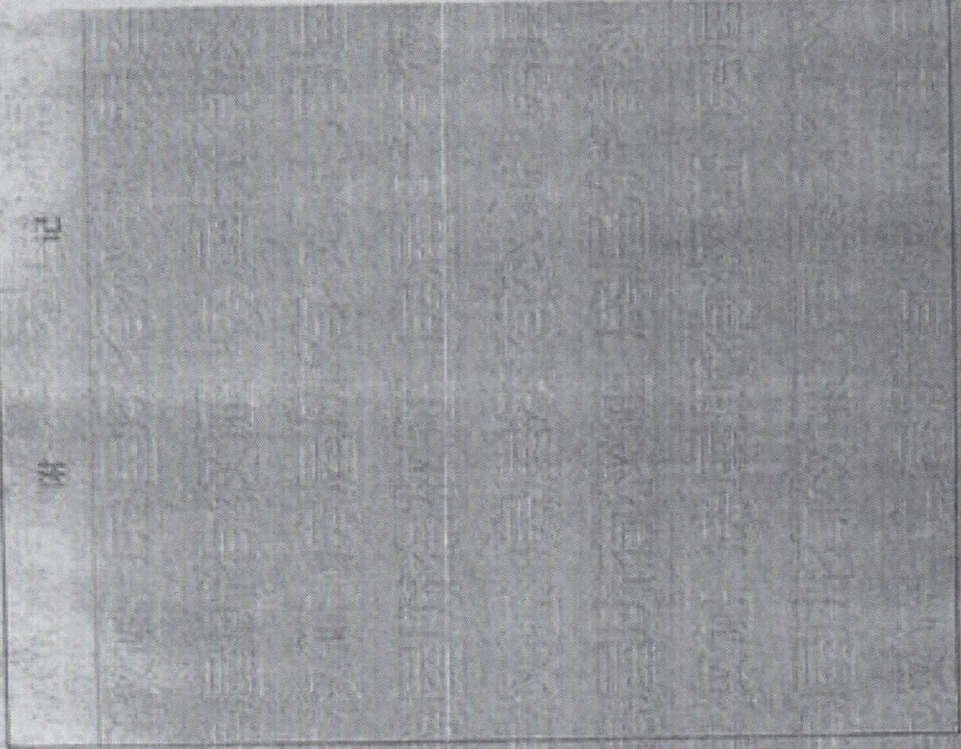
编号: 01509

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有明确证据证明登记簿有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

赣房权证 定房 字第153152626 号

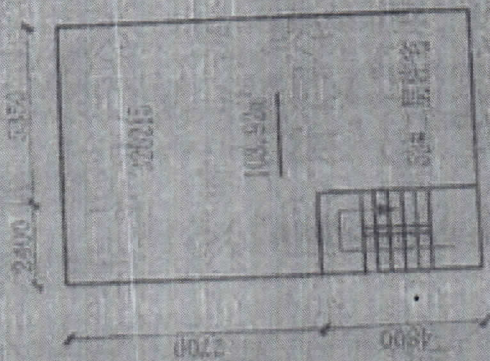
房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	2/4	103.92	住宅
房屋状况			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		定南府(2015)第388号 国有出让	2015年12月6日至 2055年4月12日止 2085年4月12日



填发日期

# 房地产平面图

图幅号:



层数: 一层

定南县特务队	李 杰
李 杰	1958.12.21

李 杰	19.87
84.05	

## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机关查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机关外，其他单位或个人不得在本证事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有丢失、损毁的，可申请

编号: 003304

赣房权证 定房 字第 153152627 号

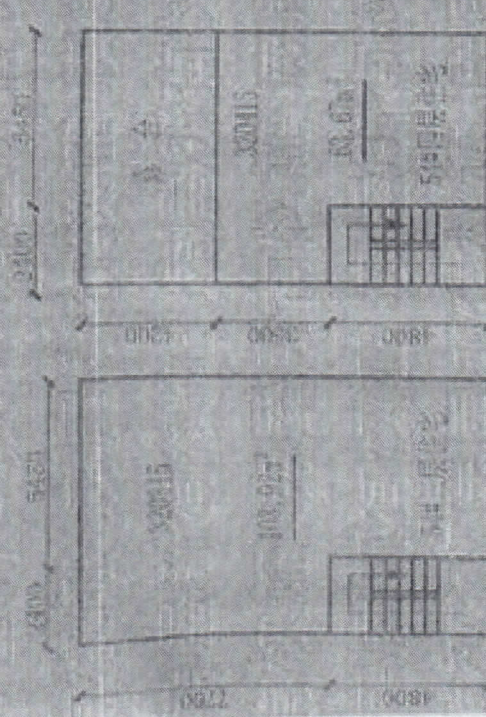
房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积	其他
	103.92		住宅
房屋状况	总层数	3/4	
	1/4	63.67	住宅
土地状况	以下空白		土地使用年限
地号	土地使用取得方式		2015年11月6日
	2016年(2016)第388号		2015年4月12日
	因有出让		2016年4月12日

附 记



# 房地产平面图

图幅号:



房屋平面图 1:250

定向	东南
定向人	李统军
定向日期	1985年12月21

房屋平面图 1:200

定向	东南
定向人	李统军
定向日期	1985年12月21

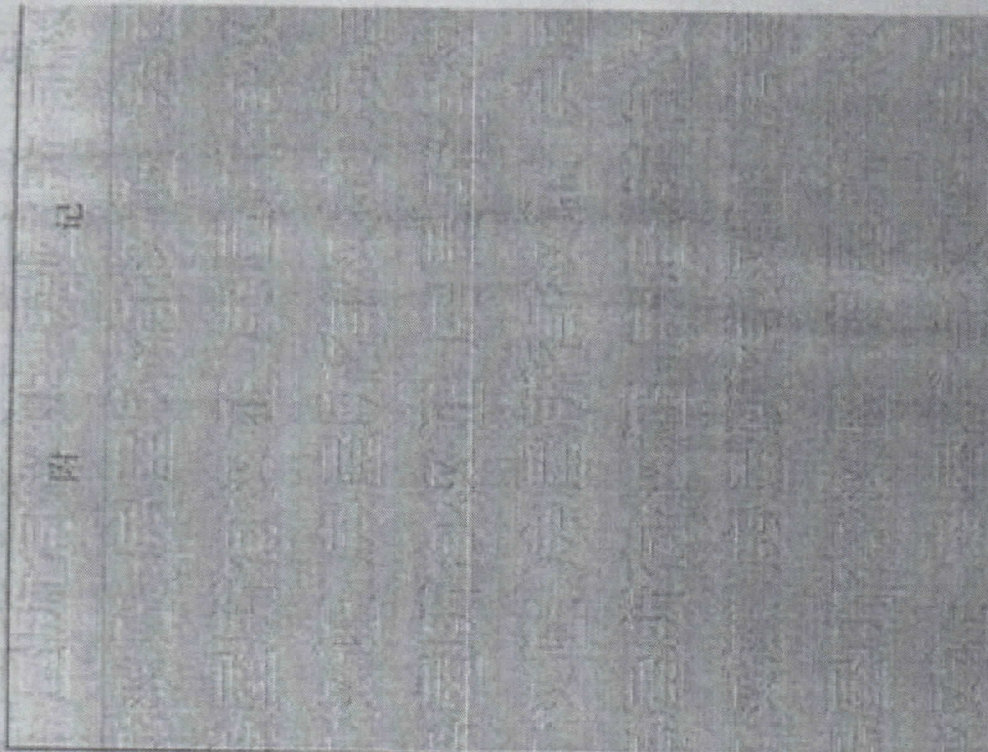
## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有明确房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

编号: 000009

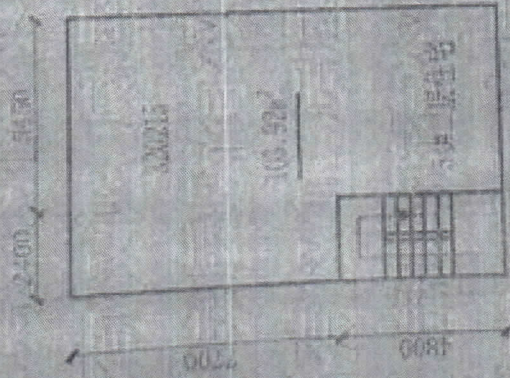
赣房权证 定房 字第153152628 号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大垌新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
房屋层数	103.92		住宅
房屋状况	2/4		
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	宗地号(2016)第388号 国有出让	2015年11月6日至 2055年4月12日止	



# 房地平面图

图幅号:



平面面积	分摊面积
84.05	15.87

开发商/测绘单位	正源房产测绘队
测绘人	李秀娟
日期	2015年12月21日

## 注意事项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构

查询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有

证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位和个人不得在本

证事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

编号:

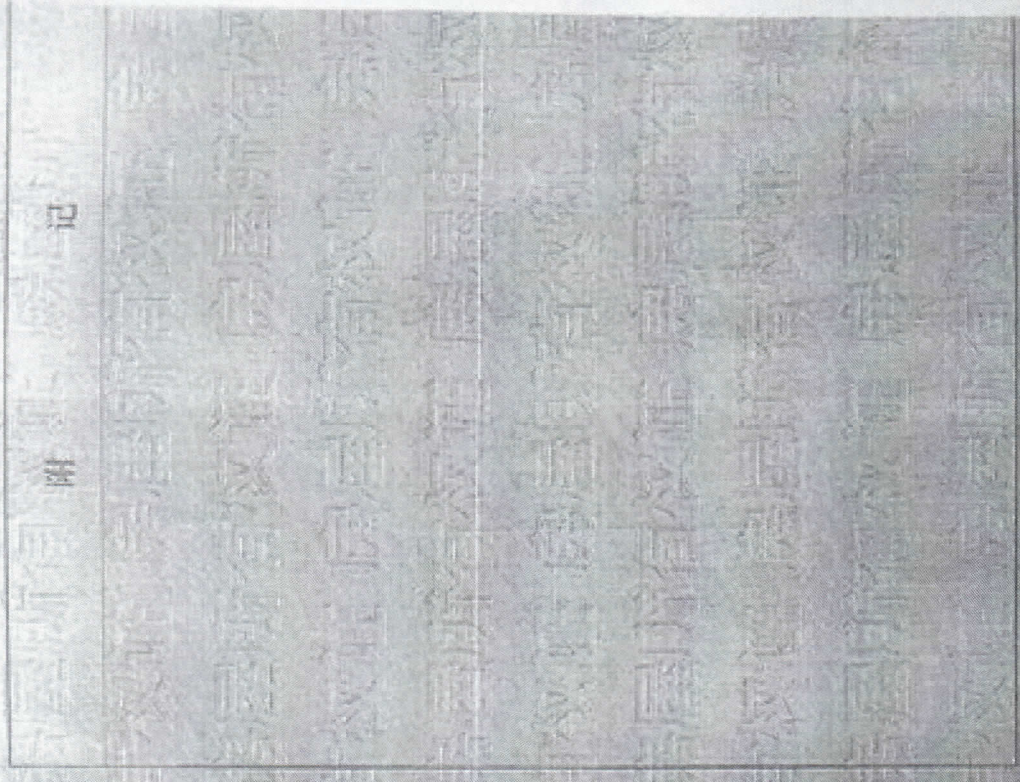
0302



高之... 第一(6)

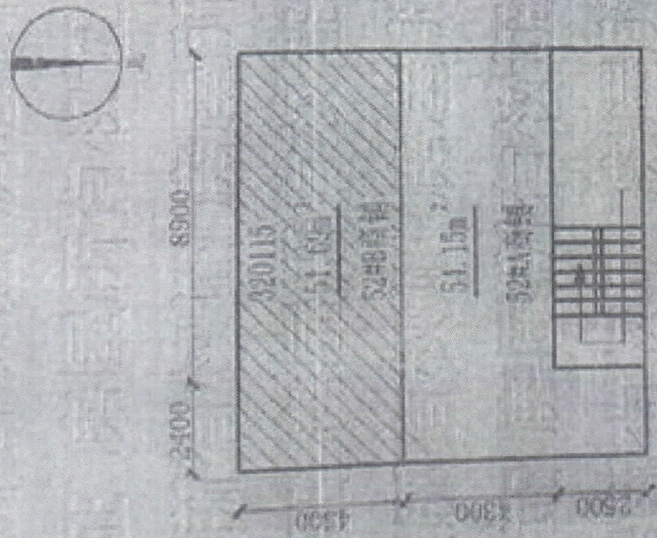
赣房权证(定房)字第153152619号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积	其他
	54.15	52-A 商业	
房屋状况	总层数	1/4	
	地号	以下空白	
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	国有出让	2015年11月6日至 2065年4月12日止	



# 房地产平面图

图幅号:



一层平面图 1: 200

套内面积	分摊面积
52.80	1.35

定南县住房和城乡建设局	
测绘人	李 晓 娟
时 间	2015年12月21日

## 注 意 事 项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构申请房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

编号:

000288

房权证 字第153152620号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年11月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
房屋状况	1/4	51.69	52-B-商业
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况	定南县(2015)第388号 国有出让	2015年11月6日	2055年4月12日止

以下空白

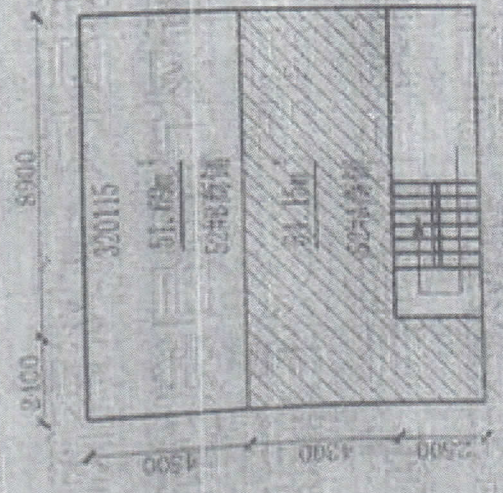
附 记



颁发日期

# 房地产平面图

图幅号:



一层平面图 1:200

套内面积	分摊面积
50.40	1.29

定南县房屋测量队	
测绘人	李晓娟
时 间	2015年12月25日

## 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

编号: 000298

赣房权证 定房 字第 153152624 号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九章		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积	其他
	1/1 36.46		53-A 商业
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	
	定国用(2015)第368号 国有出让	2015年11月05日 至 2055年4月12日	2055年4月12日 止

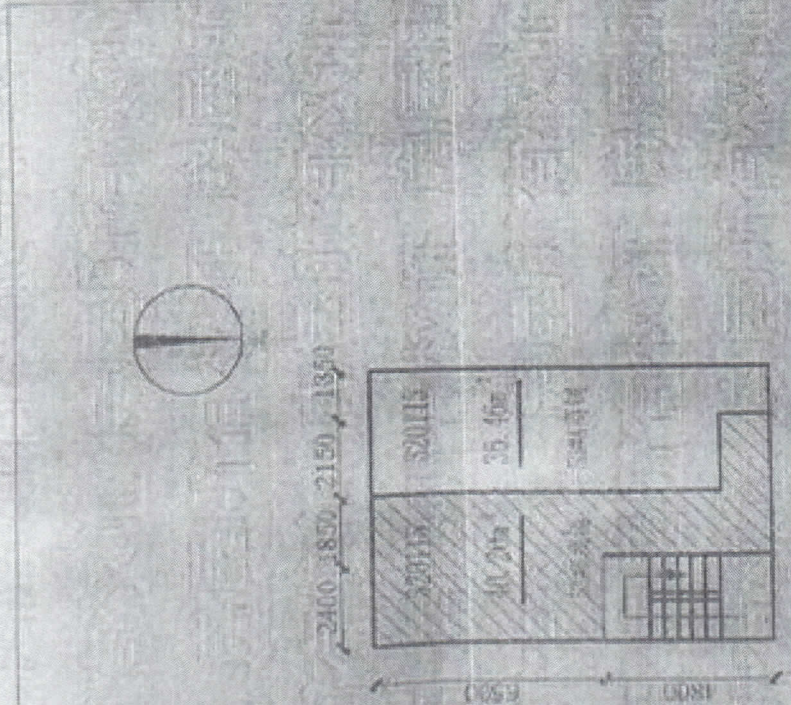
以下空白

附	记
---	---



# 房地产平面图

图幅号:



层平面图 1:200

套内面积	35.35
分摊面积	0.91

定购人 李永娟	
签订日期 2015年12月21日	

# 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有明确证据证明确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

编号:

00001

赣房权证定房字第153152625号

房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积	其他
	1/4	40.2	53-B 商业
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		定南县(2015)第388号 国有出让	2015年11月6日至 2055年1月12日止 2085年4月12日

以下空白



颁发

附记

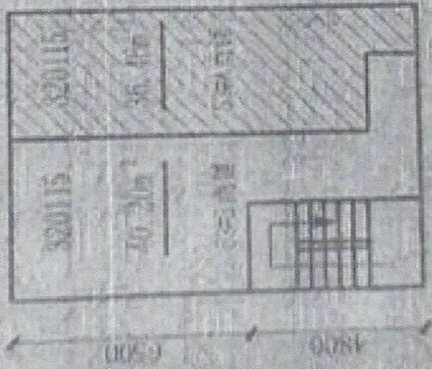
房屋坐落: 定南县岭北镇大坝新农村建设点

# 房地产平面图

图幅号:



2400, 1850, 2150, 1350



原平面图 1:200

定襄县特设房屋测绘队	
测绘人	李尧刚
时 间	2015年10月21日

委托单位	定襄县房产局
图 号	1-30

# 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、权利人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有明确证据证明房屋登记簿有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申明

编号: 0002884



赣 房权证 定房 字第153152629 号

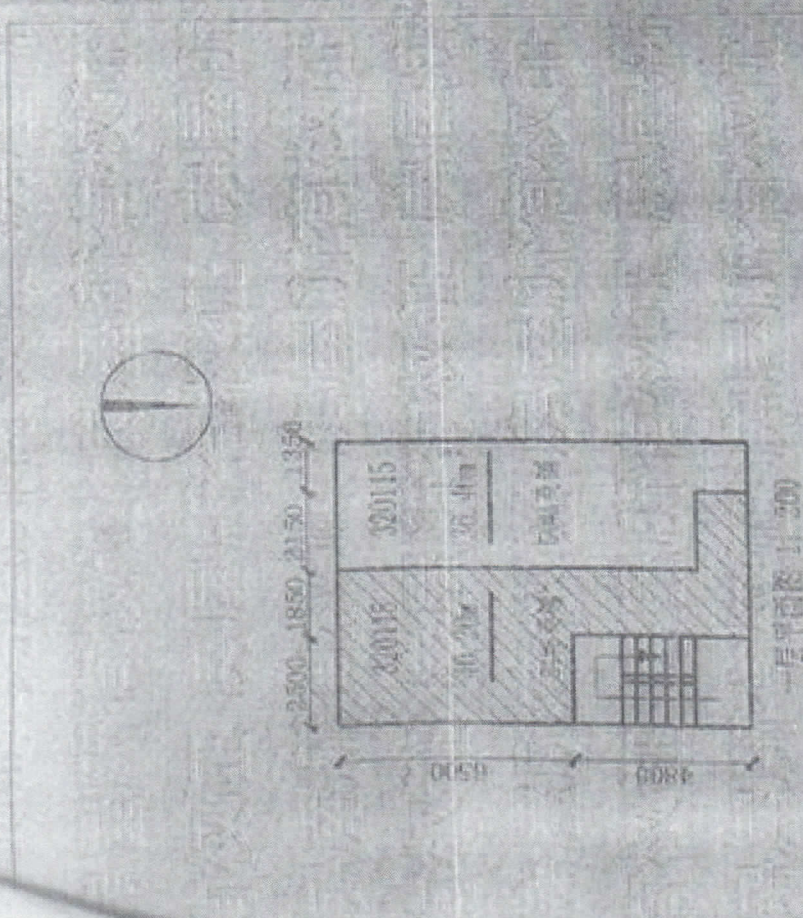
房屋所有权人	傅伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质	商住楼		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
房屋状况	1/4	36.46	54-A 商业
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		定国建(2015)第388号 国有出让	2015年11月6日至 2055年4月12日止 2085年4月12日

附 记



# 房地产平面图

图幅号:



建筑面积	35.55	分摊面积	0.91
定章县精修房屋区测绘队		测绘人 李彦娟	
		时间 2015年12月21日	

一层平面图 1:300

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有明确证据证明登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

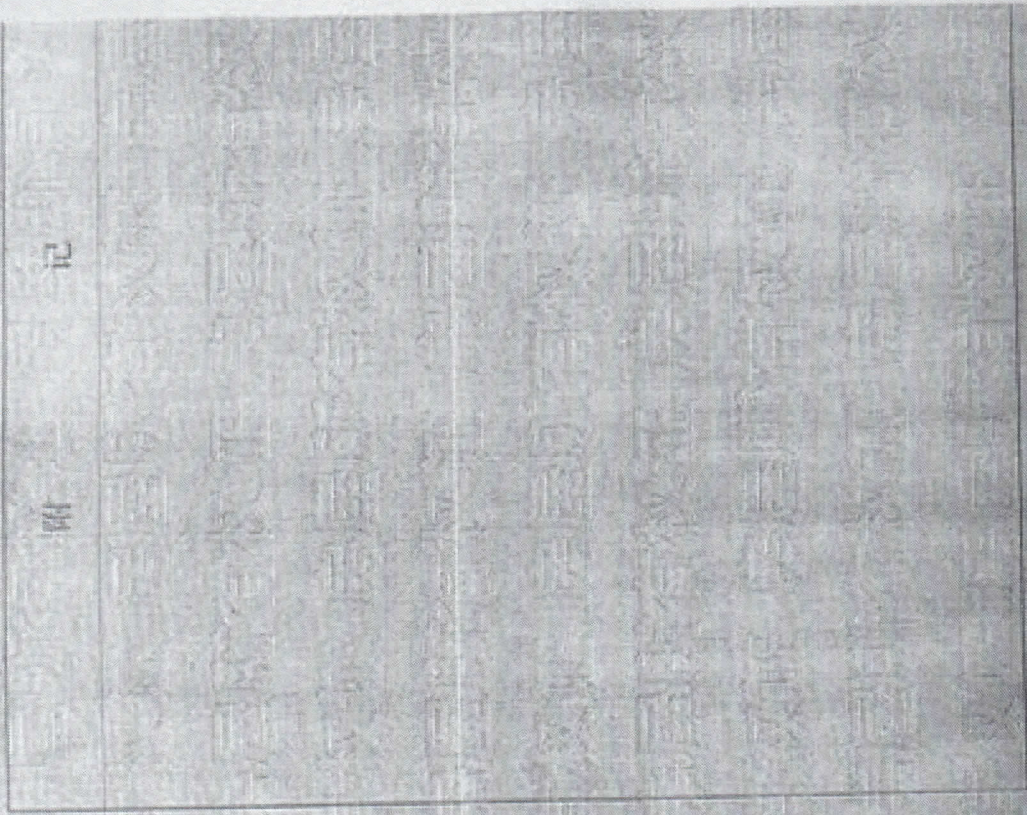
编号:

050301

图 1:

赣 房权证 定房 字第153152630 号

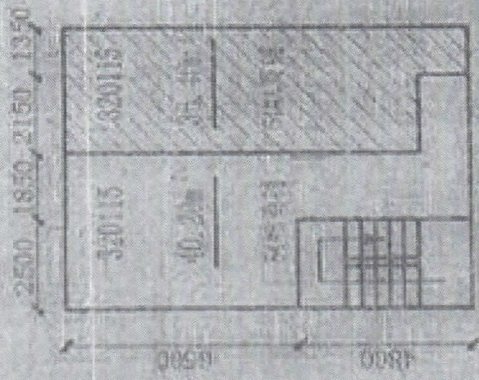
房屋所有权人	博伟群		
共有情况	方九莲		
房屋坐落	定南县岭北镇大坝新农村建设点		
登记时间	2015年12月23日		
房屋性质			
规划用途	商住楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 其他
	1/4	40.20	51-B 商业
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		定博用(2015)第388号 国有出让	2015年11月6日至 2055年4月12日止 2085年4月12日



张发

# 房地产平面图

图幅号:



定青县房产局测绘队	测绘人	李殿海
日期	2015年10月21日	

套内面积	分摊面积
39.20	1.70

# 注意事项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构

查阅房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有

明确房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本

证事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失，损毁的，可申

编号:

09930

比例 1:

# 土地登记册

单位: 平方米/公顷, 万米

非州(省/市)

地号	宗地面积	用途	用途	调查表号
	693m <sup>2</sup>	商服	商业	
用途	权利人	证明类型	证明地址	证明日期
证明文件	证明文件	证明文件	证明文件	证明文件
权利性质	权利类型	权利日期	权利面积	权利期限
	国有	出让	693m <sup>2</sup>	>2015-12-31
使用期限	终止日期	使用日期	取得日期	取得日期
			2015年4月25日	2015年4月25日
取得价格	使用面积	建筑面积	使用面积	使用面积
	693m <sup>2</sup>		693m <sup>2</sup>	693m <sup>2</sup>
建筑面积率	建筑物占地面积	建筑物面积	建筑物面积	建筑物面积
土地权属来源	证明文件名称	证明文件日期	证明文件编号	证明文件备注
序号	日期	登记类型	登记内容	登记人



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. 00227789

姓名 / Full name

王云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362629198403162021

注册号 / Registration No.

3620110034

执业机构 / Employer

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

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. 00202823

姓名 / Full name

刘菁鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360782198510131117

注册号 / Registration No.

3620200013

执业机构 / Employer

江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature





# 房地产估价机构备案证书

**机构名称：**江西同致房地产土地资产评估咨询有限公司

**详细地址：**江西省南昌市红谷滩新区赣江北大道1号中航国际广场1404室

**统一社会信用代码：**91360125772378871N **经济类型：**有限责任公司(自然人投资或控股)

**注册资本：**200.0万元人民币 **法定代表人：**龚兆华  
(出资额) (执行事务合伙人)

**证书编号：**赣建房评字033号 **有效期：**至2024年02月02日

**备案等级：**壹级



证书信息通过支付宝搜索或微信搜索  
“江西住建云个人服务平台”小程序  
扫描二维码查询

发证机关：



2021年02月02日

