

# 新余市仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组宅基地及地上 附属物补充评估

赣中磊（2022）（房估）字第 0037 号附 1 号

新余市渝水区人民法院：

受贵院委托，我们对新余市仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组宅基地及地上附属物的公开市场价值进行了估价。价值时点为 2022 年 01 月 13 日，估价目的是为申请执行人新余市渝水区人民法院与张小宏的责令退赔一案，本次估价目的是为新余市渝水区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，运用重置成本法等进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 01 月 13 日的市场价值为 **¥308784 元**，人民币大写：**叁拾万零捌仟柒佰捌拾肆元整**。

### 估价对象估价结果一览表

坐落	土地用途	土地权利类型	整体占地面积 (亩)	单价 (元/亩)	评估价值 (元)
仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组	农村宅基地	宅基地使用权	3.5199	38900	136924

### 附属物估价结果一览表

名称	面积/体积 (m <sup>2</sup> 或 M <sup>3</sup> )	单位	单价 (元/m <sup>2</sup> 或 M <sup>3</sup> )	评估价值 (元)	备注
围墙	488.44	m <sup>2</sup>	156	76197	总长 187.86 米，高 2.6 米，宽 0.35 米
挡土墙	8.75	M <sup>3</sup>	426	3728	长 12.5 米，宽 0.7 米，高 1 米
挡土墙	27.16	M <sup>3</sup>	426	11570	长 38.8 米，宽 0.7 米，高 1 米
挡土墙	104.65	M <sup>3</sup>	426	44581	长 59.8 米，宽 0.7 米，高 2.5 米
挡土墙	84	M <sup>3</sup>	426	35784	长 48 米，宽 0.7 米，高 2.5 米
合计			—	171860	—

宅基地使用权及附属物评估总价=136924+171860=308784 元

### 1、估价对象界定

本次估价对象为新余市仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组宅基地及地上附属物。

### 2、区位状况

位置状况	座落	新余市仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组	方位	新余市西北面
交通状况	道路状况	临乡道		
	出入可利用交通工具	—		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
环境状况	自然环境	自然环境一般		
	人文环境	人文环境状况一般		
	景观	景观一般		
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备		
	公共服务设施	公共服务设施一般		

### 3、权益状况

座落	仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组		
不动产单元号	360502016013JC10000F00010001		
不动产权证书号	赣（2020）新余市不动产权第0197554号	权利人	张小宏
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	933.33	用途	住宅
登记类型	房屋竣工验收	房屋性质	自建房
登记时间	2020/11/6		
附记	实测土地 329.19 平方米，建筑面积 933.33 平方米；准予登记土地面积 120.00 平方米，建筑面积 933.33 平方米，待以后分户建房或现有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重新建设时，按有关规定作处理，并按照新余市规定的农村住房面积标准重新进行确权登记。		

待估宗地上建有住宅，住宅实测土地面积为 329.19 平方米，准予登记土地面积 120.00 平方米，本次评估整体土地占地面积为 3.5199 亩，合 2346.59 m<sup>2</sup>

### 4、附属物状况

名称	面积/体积 (m <sup>2</sup> 或 M <sup>3</sup> )	单位	备注
围墙	488.44	m <sup>2</sup>	总长 187.86 米，高 2.6 米，宽 0.35 米
挡土墙	8.75	M <sup>3</sup>	长 12.5 米，宽 0.7 米，高 1 米

挡土墙	27.16	M <sup>3</sup>	长 38.8 米，宽 0.7 米，高 1 米
挡土墙	104.65	M <sup>3</sup>	长 59.8 米，宽 0.7 米，高 2.5 米
挡土墙	84	M <sup>3</sup>	长 48 米，宽 0.7 米，高 2.5 米
合计			——

特别说明：整体占地面积及围墙数据以测绘提供的测绘数据为准，挡土墙数据以新余市仙女湖风景名胜区观巢镇人民政府盖章数据为准（若与实际有出入，报告应做相应调整）。

### 5、估价方法

根据评估目的、评估对象状况和所收集的资料，本次附属物评估方法为：重置成本法。

评定估算基本公式：评估值＝重置成本×成新率

土地价值依据仙女湖风景名胜区党政办公室关于印发《仙女湖区征收集体土地补偿标准调整方案》的通知（仙办发【2021】1号）。

### 6、声明

本补充报告书与估价报告正文具有同等效力。

### 7、估价人员

姓名	注册号
谢国琼	3620140033
皮燕娟	3620000001



江西中磊房地产资产评估有限公司



法定代表人：

二零二二年五月二十日





# 估价对象现状照片





# 江西省新余市渝水区人民法院 司法鉴定（评估）委托书

(2020)赣0502执333号

江西中磊房地产评估事务所有限公司：

我院执行新余市渝水区人民法院与张小宏的责令退赔一案，委托你单位进行评估，现将有关材料送来，请指派专业技术人员进行评估，做出书面评估结果，并请评估师签名并盖章，单位盖章。

评估事项：

序号	标的物所有权人	标的物名称
1	张小宏	位于新余市仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组房产一处(产权证号：赣(2020)新余市不动产权第0197554号)



二〇二〇年五月廿七日



### 固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

资产占有方: 张小宏

评估基准日: 年 月 日

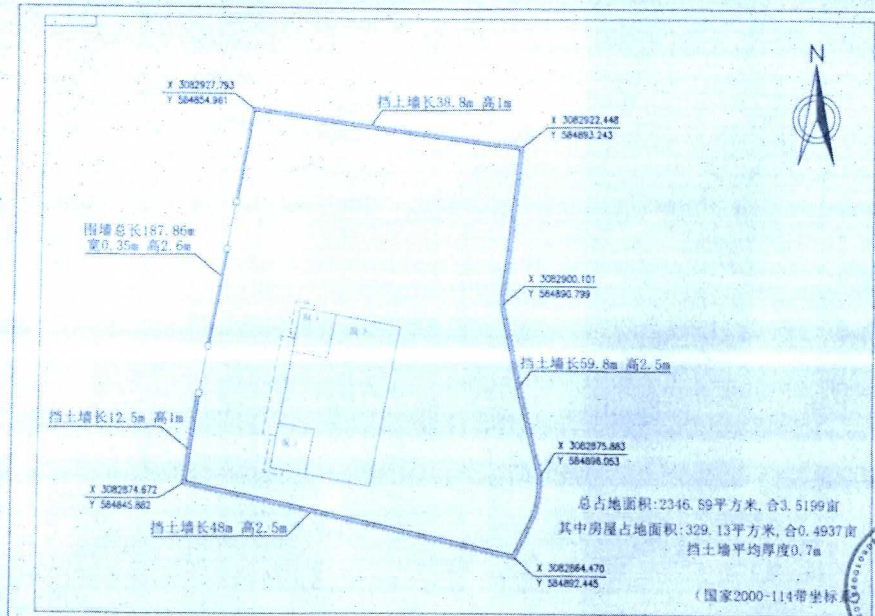
金额单位: 人民币元



序号	名称	片石	建 年 月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量单位	面积体积m2或 m3	评估价值			评估单价(元 m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	备注
									原值	成新率(%)	净值		
1	挡土墙	片石		12.5	0.7	1	m3	8.75					
2	挡土墙	片石	2012	38.8	0.7	1	m3	27.16					
3	挡土墙	片石	2012	59.8	0.7	2.5	m3	104.65					
4	挡土墙	片石	2012	48	0.7	2.5	m3	84					
								224.56					

被评估单位填表人:  
填表日期:

仰天岗办事处港背村委窑前村张小宏勘测定界图



0790-644  
长青北路  
Tel: aobin8





## 不动产登记信息查询结果单

被查询人：

姓名	证件号
张小宏	360502197210153317

经查询不动产统一登记信息管理系统，结果如下：

业务号	XY202010290063	登记类型	房屋竣工验收		
不动产权证书号	赣(2020)新余市不动产权第0197554号	档案号			
登记时间	2020-11-06 10:15:45	权属状态	现实		
不动产坐落	仙女湖区仰天岗办事处港背村港背组				
所有权人	张小宏	证件种类	身份证		
证件号码	360502197210153317	共有情况	单独所有		
不动产单元号	360502016013JC10000F00010001	土地使用权面积	120.0		
土地使用权人	张小宏	土地权利类型	宅基地使用权		
土地用途	农村宅基地	土地权利性质	批准拨用	土地使用期限	
建筑面积	933.33	专有建筑面积	933.33	分摊建筑面积	0.0
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构			所在层/总层数	1/3	
竣工时间	2012-01-01 00:00:00		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况	土地使用权面积:120.00m <sup>2</sup> 房屋专有建筑面积:933.33m <sup>2</sup> 房屋结构:混合结构,房屋用途:住宅 房屋总层数:3层,所在层数:1-3层				
附记	房屋信息:实测土地面积329.19平方米、建筑面积933.33平方米;准予登记土地面积120.00平方米、建筑面积933.33平方米。待以后分户建房或原有房屋拆迁、改建、翻建、政府依法实施规划重建建设时,按有关规定作出				



处理，并按照新余市规定的农村住房面积标准重新进行确权登记。

查封情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
新余市渝水区人民法院	(2021)赣0502执333号	查封			3年	2021-12-16 10:24:12
新余市渝水区人民法院	(2021)赣0502执1229号	查封	查封：仙女湖区樟天岗办事处港背村庵背组		3年	2021-06-18 16:09:57

特别声明  
1. 本证明依据新余市不动产登记信息管理系统进行查询，仅适用于不动产登记信息查询。  
2. 请当事人妥善保管查询结果证明，如有异议，请至查询窗口提出异议，经核实后及时处理；因隐瞒真实信息或提供虚假信息而产生的一切法律责任，均由当事人自行承担。  
3. 请妥善保管查询结果证明，如涉及国家机密、个人隐私或商业秘密，当事人负责保密责任；因保管不当，信息泄露或不正确使用而产生的法律责任，均由当事人自行承担。

证照编号:A062029472



统一社会信用代码  
9136010074196232XL

# 营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

**名称** 江西中磊房地产资产评估有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**法定代表人** 谢国琼  
**经营范围** 房地产评估, 房地产经纪, 房地产咨询, 土地调查评估服务, 土地整治服务, 不动产登记代理服务, 国土空间规划编制, 资产评估, 矿业权评估服务, 艺(美)术品、收藏品鉴定评估服务, 社会稳定风险评估, 运行效能评估, 税务服务, 破产清算服务, 司法鉴定服务, 企业信用调查和评估, 企业管理咨询, 社会调查, 社会经济咨询服务, 知识产权服务, 法律咨询, 招投标代理服务, 采购代理服务, 拍卖业务, 工程管理服务, 工程技术服务, 工程造价咨询业务, 测绘服务, 检验检测服务, 建设工程质量检测, 水利工程质量检测, 消防技术服务, 市场营销策划。(以上项目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)

**注册资本** 叁佰壹拾万元整  
**成立日期** 2002年08月27日  
**营业期限** 2002年08月27日至2022年08月26日  
**住所** 江西省南昌市南昌高新技术产业开发区火炬大街579号第三层311室

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告





## 房地产估价机构备案证书

**机构名称:**江西中磊房地产资产评估有限公司

**详细地址:**江西省南昌市南昌高新技术产业开发区火炬大街  
579号第三层311室

**统一社会信用代码:** 9136010074196232XL **经济类型:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**注册资本:** 310.0万元人民币 **法定代表人:** 谢国琼  
(出资额) (执行事务合伙人)

**证书编号:** 赣建房评字193号 **有效期:** 至2023年11月11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01月06日

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. 00229857

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. 00231673

姓名 / Full name

皮燕娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

36220319710321012X

注册号 / Registration No.

3620000001

执业机构 / Employer

江西中磊房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-15

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

谢国球

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3621011970031613

注册号 / Registration No.

3620110033

执业机构 / Employer

江西中磊房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

