

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：大余县南安镇新安一板桥6号店商业用途、余东街解放路（商品总汇）营业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房住宅用途共计3处房地产市场价值评估报告

估价委托人：大余县人民法院

估 价 方：江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

估 价 人 员：张彩凤 3620140006

钟 斌 3620210068

估价报告出具日期：2022年8月22日

估价报告编号：赣红土地房评字（2022）第0813号

致估价委托人函

大余县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的（2022）赣 0723 执 283 号《江西省大余县人民法院价格评估委托书》刘祥全位于大余县南安镇新安一板桥 6 号店商业用途、余东街解放路（商品总汇）营业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园 704 栋 4 单元 708 号房住宅用途共计 3 处房地产价值评估。

估价目的：为大余县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象位于大余县南安镇新安一板桥 6 号店商业用途、余东街解放路（商品总汇）营业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园 704 栋 4 单元 708 号房住宅用途共计 3 处房地产，估价对象权利人均均为刘祥全，总建筑面积 161.56 m²。

价值时点：2022 年 8 月 12 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用适当的估价方法测算，确定估价对象在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为人民币 877747 元（大写人民币捌拾柒万柒仟柒佰肆拾柒元整），详见《估价结果明细表》。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、本报告中的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。

2、本报告的使用期限为自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，即 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 21 日。

3、报告使用人在使用本估价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。

4、根据委托方提供的“房屋所有权证、国有土地使用证”，估价对象的所有权人为刘祥全，我公司估价人员在进行实地查勘时了解，截至报告出具日委估对象已办理土地分宗。本次评估委估对象所占土地，土地使用权人为刘祥全，评估结论系建筑物、土地房地合一市场价值，提请报告使用者注意。

5、估价结果未扣除处置时应缴纳的拍卖费、契税、土地增值税、交易手续费、评估费、发证费等应缴纳的税费；

6、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、墙砖、乳胶漆等），但未考虑房屋室内可移动设施、家具等用品的价值；

7、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；

8、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可使用；

9、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可使用。

法 定 代 表 人



江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司



二〇二二年八月二十二日

估 价 结 果 明 细 表

委托方：大余县人民法院

价值时点：2022年8月12日

序号	产权证明	权利人	坐落	所在楼层/总楼层	权益性质	结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	赣房权证余字第 20121140 号	刘祥全	大余县南安镇新安一板桥6号店	1/6	出让	框架	商业	85.5	5800	495900	
2	房权证余房私字第 003898 号		余东街解放路(商品总汇)	1/6	划拨	砖混	营业	34.05	8500	289425	划拨价
3	赣(2019)大余县不动产权第 0005895 号		大余县南安镇金莲山大道中山花园 704 栋 4 单元 708 号房	7/7	出让	钢混	住宅	42.01	2200	92422	
合计								161.56		877747	



目 录

估价师声明	1
一、 估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	4
二、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价依据	6
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘日期	12
(十三) 估价作业日期	12
(十四) 估价报告应用有效期	13
四、附 件	14

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师张彩凤和钟斌参与了本次评估，估价人员已于2022年8月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告在市场无较大波动情况下有效期为自报告提交之日起一年。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行估价。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张彩凤	3620140006		2022年8月22日
钟斌	3620210068		2022年8月22日

一、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了“房屋所有权证、国有土地使用证”，为大余县人民法院直接移交的资料。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。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠的。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

- (1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；
- (2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈市场状况调整；
- (3) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (4) 物业可以在公允市场上自由转让；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价；
- (6) 买卖双方之间无任何利害关系。

3、估价对象的建筑物面积以估价委托人提供的“房屋所有权证、国有土地使用证”为依据。

4、注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，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。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

(二) 未定事项假设

1、位于余东街解放路（商品总汇）房地产，由于委托方未能提供该房地产国有土地使用证，未知改土地证记载权益类型系为出让或划拨，经注册房地产估价师走访调查发现，像相关部门了解到该宗地为国有划拨用地。故本次评估假设该宗地为划拨用地，即该房地产评估值为划拨权益价值。

2、位于大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房房地产，由于权利人未能配合现场查勘，本次评估假设该房地产为毛坯。

(三) 背离事实假设

(1) 本次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，在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消效，查封因拍卖而解除，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响；

(2) 根据注册房地产估价师查勘了解得知估价对象存在租赁情况，但因承租人的原因未能提供租赁合同及相关书面材料，不能了解到估价对象的租赁期限、签约租金等关键信息，故本次评估未考虑估价对象租赁情况对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足事项假设。

（六）估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅限于为大余县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。

(2) 本估价报告的使用者为估价委托人和房地产登记部门。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

(3) 未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(4) 估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司所有。

(5) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

(6) 本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(7) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(8) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

(9) 本报告使用期限为出具报告之日起一年[自 2022 年 8 月 22 日-2023 年 8 月 21 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

(10) 本估价报告评估结果为建筑物、土地房地合一市场价值，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

二、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：大余县人民法院

（二）估价机构

估价机构：江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

资质等级：房地产贰级（赣建房评字146号）

营业执照：（统一社会信用代码）91360700576100936C

法人代表人：徐艳莉

单位地址：南昌市红谷滩区丽景路388号汇龙铭都西雅图园际会馆1栋
2005室（第20层）

联系电话：0971-83883949

（三）估价目的

为大余县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围为刘祥全位于大余县南安镇新安一板桥6号店商业用途、余东街解放路（商品总汇）营业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房合计3处房地产。

2、估价对象基本状况：

（1）名称：刘祥全位于大余县南安镇新安一板桥6号店商业用途、余东街解放路（商品总汇）营业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房合计3处房地产。

（2）坐落：刘祥全位于大余县南安镇新安一板桥6号店商业用途、余东街

解放路（商品总汇）营业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房合计3处房地产。

（3）规模：建筑面积合计为161.56平方米。

（4）用途：估价对象房屋用途为商业、营业、住宅。

（5）权属：依据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产权证书》记载显示，估价对象权利人为刘祥全。

3、土地基本状况：

（1）形状：土地形状为较规则。

（2）开发程度：宗地外达到五通（通路、通给水、通排水、通电、通讯），宗地内地场地平整。

4、建筑物基本状况：

（1）建筑结构：框架结构、砖混结构、钢混结构。

（2）设施设备：供水、供电。

（3）装饰装修：位于余东街解放路（商品总汇）房地产为普通装修，其余均为毛坯，具体情况详见《估价对象现状照片》。

（五）价值时点

2022年8月12日（司法评估委托之日）。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指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。其中包含市场地价。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，从1999年1月1日起实施，2014年07月29日修订）；
- (3) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，从1994年1月1日起实施）；
- (4) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，从1994年1月1日起实施）；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，从1990年5月19日起实施）；
- (6) 《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发[2014]119号，从2014年09月12日起有效期8年）；
- (7) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，从2004年10月21日起实施）；
- (8) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15号，从2001年04月30日起实施）；
- (9) 《国土资源部关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，从2001年03月20日起实施）；
- (10)《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》（国税发[2010]53号，从2010年07月07日起实施）；
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发（1986）90号，从1986年10月1日起实施）；
- (12) 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》

- (财税〔2016〕36号,自2016年5月1日起实施);
- (13) 《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);
- (14) 《增值税一般纳税人资格认定管理办法》(国家税务总局令第22号);
- (15) 《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三十二号,自2020年1月1日起施行);
- (16) 《中华人民共和国拍卖法》(2004年8月28日起施行);
- (17) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019修订);
- (18) 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日起施行);
- (19) 《房屋登记办法》(2008年2月15日起施行);
- (20) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释【2011】21号,2012年1月1日起施行);
- (21) 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》(法【2012】30号);
- (22) 《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);
- (23) 《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》(2004年3月1日起施行);
- (24) 《关于房屋登记案件若干问题的规定》(2010年12月17日);
- (25) 《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);
- (26) 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》(法办【2018】273号);
- (27) 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日起实施);

2、技术规程

- (1) 《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) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

3、委托估价方提供的资料

- (1) 《江西省大余县人民法院价格评估委托书》
- (2) “房屋所有权证、国有土地使用证、不动产权证书”复印件；
- (3) 估价委托人提供的其他相关信息资料。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产建安成本价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (5) 估价对象房地产现状及周边环境照片；
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (7) 赣州市大余县近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(八) 估价原则

1、客观、独立、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：要求估价结果是在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的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九）估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力，能够正常判断最佳开发利用方式、能够预测开发完成的价值房地产估价。

估价方法选择：本次评估选用比较法、收益法进行评定估算，具体分析如下：

1、比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。大余县南安镇新安一板桥6号店商业用途、余东街解放路（商品总汇）商业用途及大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房住宅用途，目前该区域类似房地产市场交易情况较多，并且容易获得其市场交易案例，因此适宜采用比较法进行评估。

2、收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。据实地查勘及相关调查估价对象周边同类型建筑物，租赁情况较多，未来收益和

风险能预测，因此适宜采用收益法进行评估。

3、成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目可以假设为重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。该房地产用途为商业、营业、住宅，成本法会大大低估其价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。由于该区域暂时没有新的规划，因此不适宜采用假设开发法进行评估。

由上述分析得，本次评估适宜采用比较法、收益法进行评估。

比较法是指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。

$$\text{计算公式： } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P——估价对象房地产价格

n——选取的可比实例个数

X_i ——第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i ——第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法是预测估价对象的未来正常收益，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。

基本公式：

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

式中：V——收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

（十）估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用适当的估价方法测算，确定估价对象在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件的市场价值为人民币 877747 元（大写人民币捌拾柒万柒仟柒佰肆拾柒元整）。详见《估价结果明细表》。

（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
张彩凤	362014000		2022年8月22日
钟斌	3620210068		2022年8月22日

（十二）实地查勘日期

2022年8月12日

（十三）估价作业日期

2022年8月12日至2022年8月22日

（十四）估价报告应用有效期

估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，即2022年8月22日至2023年8月21日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象勘察照片
- (三) 评估委托书
- (四) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《不动产权证书》
复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价对象位置示意图（大余县南安镇新安一板桥6号店）



估价对象位置示意图（余东街解放路（商品总汇））



估价对象位置示意图

(大余县南安镇金莲山大道中山花园 704 栋 4 单元 708 号房)



估价对象现状照片（大余县南安镇新安一板桥6号店）



估价对象现状照片（余东街解放路（商品总汇））



估价对象现状照片（大余县南安镇金莲山大道中山花园 704 栋 4 单元 708 号房）



江西省大余县人民法院 价格评估委托书

(2022)赣0723执283号

江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司：

我院在执行申请执行人江西大余农村商业银行股份有限公司与被执行人刘祥全借款合同纠纷一案中，需对附件清单所列财产进行价格评估。依照《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，请你单位对附件清单所列财产进行价格评估，并将书面评估报告一式四份及时报送我院。

附：1、财产清单：被执行人刘祥全位于大余县南安镇新安一板桥的6号店（权证号：余20121140号）、大余县南安镇余东街解放路（商品总汇）的房产（权证号：余00003898）号、大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房的房产【权证号：赣（2019）大余县不动产权第0005895号】。

2、委托评估财产权证复印件等材料。



二〇二二年八月廿二日

联系人及联系方式：

（大余县人民法院 廖云政 电话：17607906649）

房屋权证 余字第 20121140号

房屋所有权人	刘祥全		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	大余县南安镇新安一板桥6号店		
登记时间	2012-07-19		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	6/1	85.60	
大余县房屋所有权登记专用章			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

产权人身份证号码: 362124197912050054

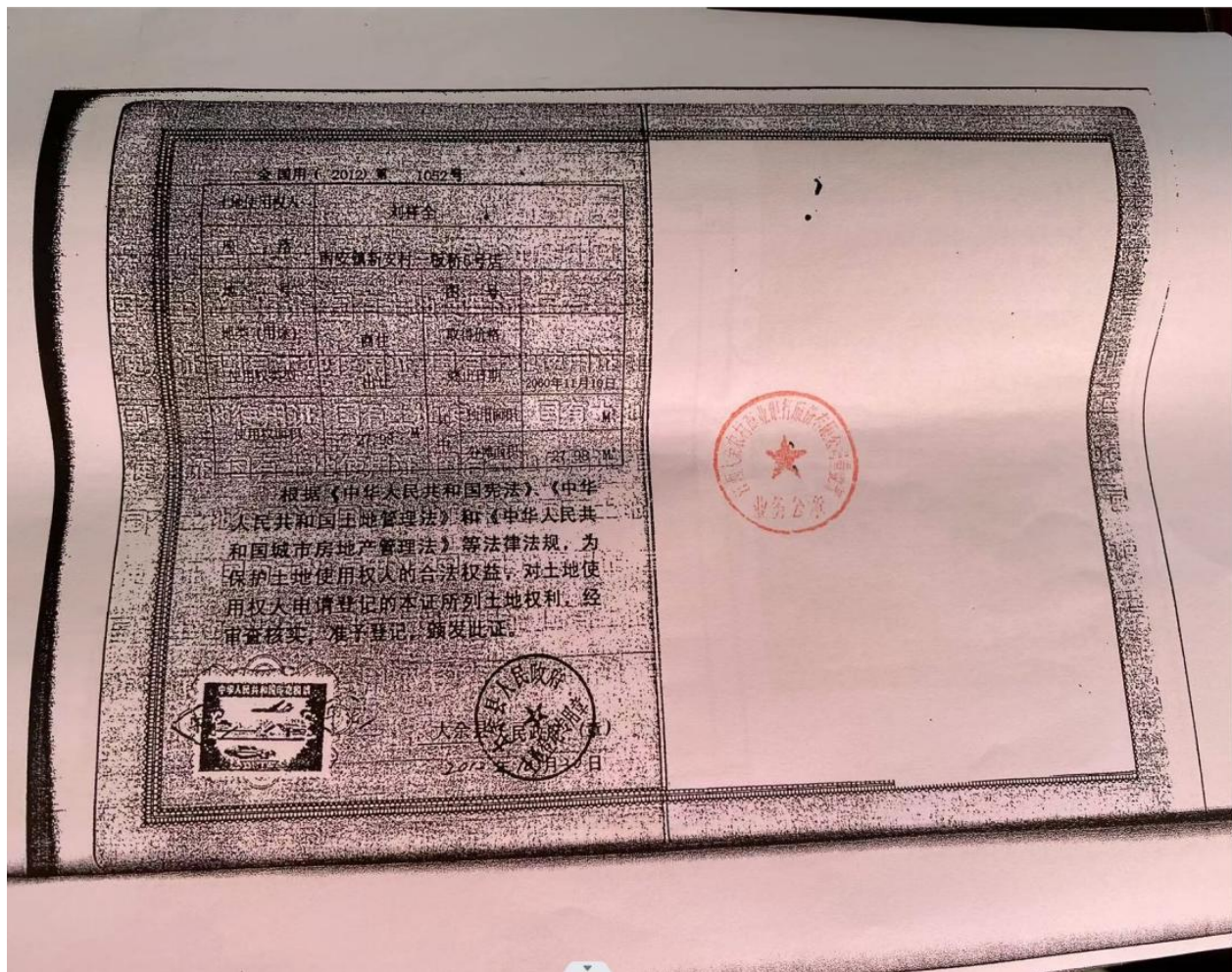
建筑结构: 框架结构

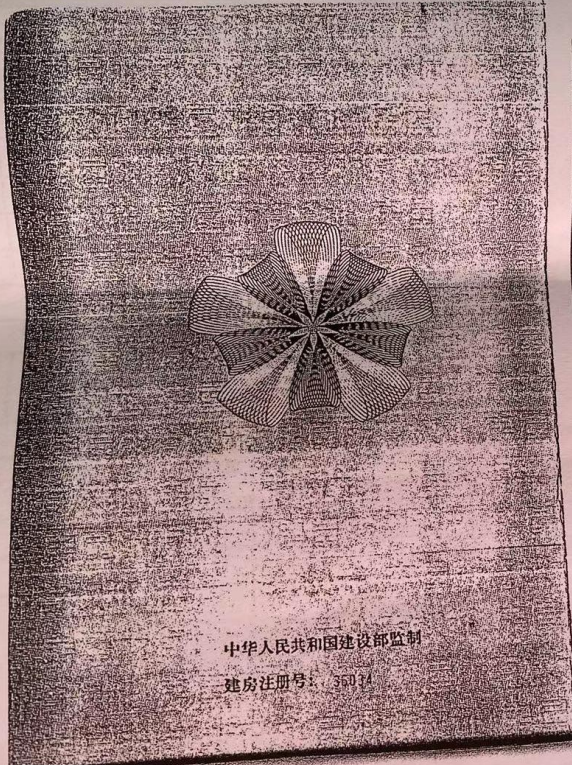
建筑年代: 1994

登记簿编号: 00007408

所有权人登记房屋所有权时未婚, 属单独所有。









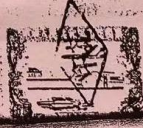
房权证余房私字第 003838 号

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》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关 (盖章)



房屋所有权人		刘祥全					
房屋坐落		余东街解放路(商品总汇)					
丘(地)号				产别		私有房产	
房屋状况	幢号	房号	建筑年代	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)
			94年	砖混	6	第一	34.05
							营业
共有 人 共有权证号自 至							
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)		0.00			
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



填发单位(盖章):
填发日期: 2000年 月 日

赣(2019)大余县不动产权第0005895号

附 记

权利人	刘祥全
共有情况	单独所有
坐落	大余县南安镇金莲山大道中山花园704栋4单元708号房
不动产单元号	360723 001006 6801100 F00050058
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 17527.91m ² /房屋建筑面积: 42.01m ²
使用期限	2001年12月25日起2071年12月24日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 5.5m ² 专有建筑面积: ——m ² , 分摊建筑面积: ——m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 7, 房屋所在层: 7 房屋竣工时间: 2011年01月01日

遗失补办



证照编号:A002040921



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91360700576100936C



名称 江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

注册资本 叁佰零贰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2011年05月26日

法定代表人 徐艳莉

营业期限 2011年05月26日至2031年05月25日

经营范围

许可项目：国土空间规划编制，工程造价咨询业务，测绘服务（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）一般项目：房地产评估，资产评估，土地调查评估服务，房地产咨询，土地整治服务，环保咨询服务，工程管理服务，招标投标代理服务，市场营销策划，社会稳定风险评估，水土流失防治服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

住所 江西省南昌市红谷滩区丽景路388号汇龙格都西雅图国际会馆1栋2005室（第20层）



登记机关

2020年12月21日

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

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

机构名称:江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

详细地址:江西省南昌市红谷滩区丽景路388号汇龙铭都西雅图
国际会馆1栋2005室(第20层)

统一社会信用代码: 91360700576100936C **经济类型:** 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本: 302.0万元人民币 **法定代表人:** 徐艳莉
(**出资数额**) (**执行事务合伙人**)

证书编号: 赣建房评字146号 **有效期:** 至2023年02月15日

备案等级: 贰级



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:



2020年12月09日

4/10

江西住建云平台查询网址: <http://zjy.jxjst.gov.cn/>



持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No.:

姓名: 张彩凤
Full Name
性别: 女
Sex
出生年月: 1985年08月
Date of Birth
专业类别:
Professional Type
批准日期: 2012年10月14日
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2013年02月06日
Issued on



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.



发证机关
No. 00237892

姓名 / Full name
张彩凤
性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
362330198508018784

注册号 / Registration No.
3620140006

执业机构 / Employer
江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-11-10

持证人签名 / Bearer's signature



房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，表明持证人通过全国统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。



姓名: 钟斌

证件号码: 360721198809287631

性别: 男

出生年月: 1988年09月

批准日期: 2020年10月18日

管理号: 30520201036919360212



中华人民共和国人力资源和社会保障部 中华人民共和国住房和城乡建设部



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.



发证机关

No. 00245975

姓名 / Full name

钟斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360721198809287631

注册号 / Registration No.

3620210068

执业机构 / Employer

江西红土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature

