

涉执房地产处置司法评估报告

江西中浩
业务报告

估价项目名称：赣州市中级人民法院涉执赣州市于都县贡江镇
新龙都大市场内西侧龙都城市花园 30 处住宅
房地产处置司法评估报告

估价委托人：赣州市中级人民法院

房地产估价机构：江西中浩房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈良洲 注册号：3620170043

陈丽君 注册号：3620080028

估价报告出具日期：2022 年 7 月 5 日

估价报告编号：36700-江中浩评字[2022]第 F117 号

江西中浩
业务报告

致估价委托人函

赣州市中级人民法院：

受贵院的委托[委托书号：(2021)赣 07 执 367 号]，本公司对坐落于赣州市于都县贡江镇新龙都大市场内西侧龙都城市花园 30 处住宅房地产市场价格进行估价，价值时点为 2022 年 6 月 23 日（实地查勘完成之日），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。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，采用比较法对估价对象进行了估价，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的评估总价¥2499.68 万元(大写人民币贰仟肆佰玖拾玖万陆仟捌佰元整)。

特别事项提醒：

(1) 根据估价委托人提供的材料，估价对象于价值时点尚未完成竣工验收备案，本次估价以估价对象未来能够顺利完成竣工验收备案并办理《不动产权证书》为假设前提。

(2) 本次估价的基础数据（建筑面积等）来源于估价委托人提供的《财产清单》（于都县住房保障安置服务中心）。

此致

江西中浩房地产资产评估有限公司

法定代表人：陈君

2022 年 7 月 5 日

估价结果明细表

序号	房号	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	3#001701	住宅	17	128.93	6790	87.54
2	3#001702	住宅	17	109.93	6790	74.64
3	3#001703	住宅	17	128.93	6790	87.54
4	3#001801	住宅	18	128.93	6810	87.80
5	3#001802	住宅	18	109.93	6810	74.86
6	3#001803	住宅	18	128.93	6810	87.80
7	3#001901	住宅	19	128.93	6830	88.06
8	3#001902	住宅	19	109.93	6830	75.08
9	3#001903	住宅	19	128.93	6830	88.06
10	3#002001	住宅	20	128.93	6850	88.32
11	3#002002	住宅	20	109.93	6850	75.30
12	3#002003	住宅	20	128.93	6850	88.32
13	3#002101	住宅	21	128.93	6870	88.57
14	3#002102	住宅	21	109.93	6870	75.52
15	3#002103	住宅	21	128.93	6870	88.57
16	3#002201	住宅	22	128.93	6890	88.83
17	3#002202	住宅	22	109.93	6890	75.74
18	3#002301	住宅	23	128.93	6910	89.09
19	3#002302	住宅	23	109.93	6910	75.96
20	3#002401	住宅	24	128.93	6930	89.35
21	3#002402	住宅	24	109.93	6930	76.18
22	3#002403	住宅	24	128.93	6930	89.35
23	3#002502	住宅	25	109.93	6950	76.40
24	3#002503	住宅	25	128.93	6950	89.61
25	3#002601	住宅	26	128.93	6970	89.86
26	3#002602	住宅	26	109.93	6970	76.62
27	3#002603	住宅	26	128.93	6970	89.86
28	3#002701	住宅	27	128.93	6440	83.03
29	3#002702	住宅	27	109.93	6440	70.79
30	3#002703	住宅	27	128.93	6440	83.03
合计				3658.90	/	2499.68



目 录

致 估 价 委 托 人 函	2
估 价 师 声 明	5
假设前提和限制条件	6
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
附件（复印件）	12

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在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. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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. 我们是按照《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）等有关房地产估价标准及相关法律法规的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈丽君	3620080028	 陈丽君	2022 年 7 月 5 日
陈良洲	3620170043	 陈良洲	2022 年 7 月 5 日

假设前提和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

(2) 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

2、未定事项假设：根据估价委托人提供的材料，估价对象于价值时点尚未完成竣工验收备案，本次估价以估价对象未来能够顺利完成竣工验收备案并办理《不动产权证书》为假设前提。

3、背离事实假设：本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无背离事实假设。

4、不相一致假设：无不相一致假设。

5、依据不足假设：无依据不足假设。

6、估价报告的使用限制

(1) 本估价报告是受估价委托人的委托，评估估价对象的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(2) 本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式任何方式公开发表。

(3) 本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。但随着房地产市场情况的变化、国家相关政策的调整以及估价对象自身情况的变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

(4) 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：赣州市中级人民法院

二、房地产估价机构：

单位名称：江西中浩房地产资产评估有限公司

法人代表：陈丽君

单位地址：赣州市长征大道 6 号金鹏雅典园 2 栋 1 单元 501 室

资质证书编号：赣建房评字 96 号

资质等级：二级

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

估价对象为于都荣鑫房地产开发有限公司所有的坐落于赣州市于都县贡江镇新龙都大市场内西侧龙都城市花园 30 处住宅房地产，房屋建筑面积合计 3658.90 平方米。

2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于赣州市于都县贡江镇新龙都大市场内西侧龙都城市花园，宗地地势平坦，形状较规则，呈矩形，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及地上建筑在建中，尚未完工。

3、权益状况描述与分析

3.1 土地权益状况描述与分析

估价委托人提供的《中华人民共和国国有土地使用权证》（于国用（2012）第 1843 号、第 1844 号、第 1845 号）等复印件显示：估价对象权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，终止日期为住宅 2062 年 7 月。

3.2 建筑物权益状况描述与分析


估价委托人提供的《财产清单》（于都县住房保障安置服务中心）等复印件显示，房屋所有权人为于都荣鑫房地产开发有限公司。

3.3 他项权状况


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，故本次评估不考虑估价对象的查封、抵押、租赁、典权等他项权利状况对其价值的影响。

4、估价对象建筑物状况

序号	房号	用途	所在层	建筑面积(m ²)	其他实物状况
1	3#001701	住宅	17	128.93	<p>尚未完成竣工验收备案,电梯、门窗未安装、外墙装饰未完成,室内为毛坯,小区配套设施需完善</p>   
2	3#001702	住宅	17	109.93	
3	3#001703	住宅	17	128.93	
4	3#001801	住宅	18	128.93	
5	3#001802	住宅	18	109.93	
6	3#001803	住宅	18	128.93	
7	3#001901	住宅	19	128.93	
8	3#001902	住宅	19	109.93	
9	3#001903	住宅	19	128.93	
10	3#002001	住宅	20	128.93	
11	3#002002	住宅	20	109.93	
12	3#002003	住宅	20	128.93	
13	3#002101	住宅	21	128.93	
14	3#002102	住宅	21	109.93	
15	3#002103	住宅	21	128.93	
16	3#002201	住宅	22	128.93	
17	3#002202	住宅	22	109.93	
18	3#002301	住宅	23	128.93	
19	3#002302	住宅	23	109.93	
20	3#002401	住宅	24	128.93	
21	3#002402	住宅	24	109.93	
22	3#002403	住宅	24	128.93	
23	3#002502	住宅	25	109.93	
24	3#002503	住宅	25	128.93	
25	3#002601	住宅	26	128.93	
26	3#002602	住宅	26	109.93	
27	3#002603	住宅	26	128.93	
28	3#002701	住宅	27	128.93	
29	3#002702	住宅	27	109.93	
30	3#002703	住宅	27	128.93	



城市花园
R50
4房2卫2厨
约128.93m²



城市花园
R50
3房2卫2厨
约109.93m²

五、价值时点:

2022 年 6 月 23 日

六、价值类型:

(一) 价值定义: 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。评估的价值定义为房地产市场价格评估。

(二) 价值内涵: 本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”, 遵循客观、独立、公开、合法原则, 以规划用途在价值时点 2022 年 6 月 23 日于规划条件下的市场价值, 该价值内涵还包括:

1. 本次估价财产范围为估价对象的房屋、占有相应土地使用权和必要的设备设施, 以及按房屋交易市场通常应包含的装饰装修价值, 不包括动产, 以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益;

2. 本次估价未考虑担保、租赁、典权、地役权、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响;

3. 币种: 人民币。

七、估价原则:

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利害关系人均是公平合理的价值或价格;

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;

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;

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;

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:

(一) 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过, 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》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改, 2020 年 1 月 1 日起施行);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改, 2020 年 1 月 1 日起施行);

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布, 2016 年 12 月 1 日起施行);

5. 《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);

6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

(二) 本次估价依据的技术标准

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/T 50899-2013);

(三) 委托人提供的相关资料

1. 《赣州市中级人民法院价格评估委托书》((2021)赣 07 执 367 号);

2. 《财产清单》(于都县住房保障安置服务中心)。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场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。

九、估价方法:

(一) 估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平, 只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同, 需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析, 并进行了认真的实地勘察和调查了解, 最终选择采用比较法对住宅进行估价。

I、估价对象可选用的方法及理由:

估价对象为住宅用房, 周边同一供需圈内有较多类似成交案例, 故适宜采用比较法进行评估。

II 不可选用的方法及理由:

①收益法

通过对赣州市于都县城区住宅类房地产进行了充分的调查, 赣州市于都县城区住宅类房地产租售比失衡, 难以确定客观的房地产的资本化率, 收益法测算结果较难反映房地产的客观市场价值, 故不宜采用收益法评估。

②成本法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱, 房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值, 故不适宜采用成本法评估。

③假设开发法

估价对象为已开发完成物业，故不适宜采用假设开发法进行评估；

(二) 估价方法定义与公式

比较法定义：比较法是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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

比较法公式：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{100 / ()} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{() / 100} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{100 / ()} \times \frac{\text{房地产状况调整系数}}{() / 100}$$

十、估价结果：

根据本次评估目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合房地产估价经验确定估价对象在价值时点的评估总价 **¥2499.68 万元** (大写人民币贰仟肆佰玖拾玖万陆仟捌佰元整)。详见《致估价委托人函》中的《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈丽君	3620080028		2022 年 7 月 5 日
陈良洲	3620170043		2022 年 7 月 5 日

十二、实地查勘期：

2022 年 6 月 23 日

十三、估价作业日期：

2022 年 6 月 23 日至 2022 年 7 月 5 日

附件（复印件）

- 1、 估价对象地理位置示意图及现场查勘照片；
- 2、 《赣州市中级人民法院价格评估委托书》（（2021）赣 07 执 367 号）
复印件；
- 3、 《财产清单》（于都县住房保障安置服务中心）等复印件；
- 4、 房地产估价机构营业执照；
- 5、 房地产估价机构执业资质证书；
- 6、 房地产估价师资格证书。

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26



房地产开发企业资质证书

企业名称: 安徽安邦房地产开发有限公司
 注册地址: 安徽省合肥市包河区望江东路111号
 统一社会信用代码: 91340100MA2N28282E 法定代表人: 李安邦
 注册资本: 1000.00万元人民币 经营范围: 房地产开发经营
 证书编号: 皖地证字第0200001号 有效期: 2024年03月11日至2027年03月11日
 发证机关: 安徽省住房和城乡建设厅



发证机关



2024年03月11日



统一社会信用代码: 91340100MA2N28282E

营业执照

统一社会信用代码: 91340100MA2N28282E

名称: 安徽安邦房地产开发有限公司
 类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所: 安徽省合肥市包河区望江东路111号
 法定代表人: 李安邦
 注册资本: 1000.00万元
 成立日期: 2020年12月11日
 营业期限: 2020年12月11日至长期
 经营范围: 房地产开发经营



登记机关

2024年04月11日

登记机关: 合肥市包河区市场监督管理局

营业执照

赣州市房地产经纪分支机构备案证明

分支机构名称:

负责人:

地址:

经营范围:

备案号:

有效期至:

备注:

说明:

1. 本证明为分支机构备案证明, 有效期为一年。
 2. 本证明自发布之日起生效, 有效期满后自动失效。
 3. 本证明由赣州市房地产经纪行业协会负责管理。

发证日期:



商品房预售许可证

MINORITY SOIL COOPERATIVE COMMUNITIES 2004.12.12

预售单位：江西金鑫房地产开发有限公司

项目名称：龙溪城（一期）住宅

预售总建筑面积：20000.00平方米，共 196 套

房屋座落地点：南昌市东湖区红谷滩新区

房屋用途性质

地 址

其中外销建筑面积

平方米，共

预售对象

境内

经审查，批准以上所列

商品房房屋公共预售

二〇〇四年十二月十日

江西省住房和城乡建设厅制

商品房预售许可证

预售单位

项目名称

预售总建筑面积

平方米，共

房屋座落地点

房屋用途性质

其中外销建筑面积

平方米，共

预售对象

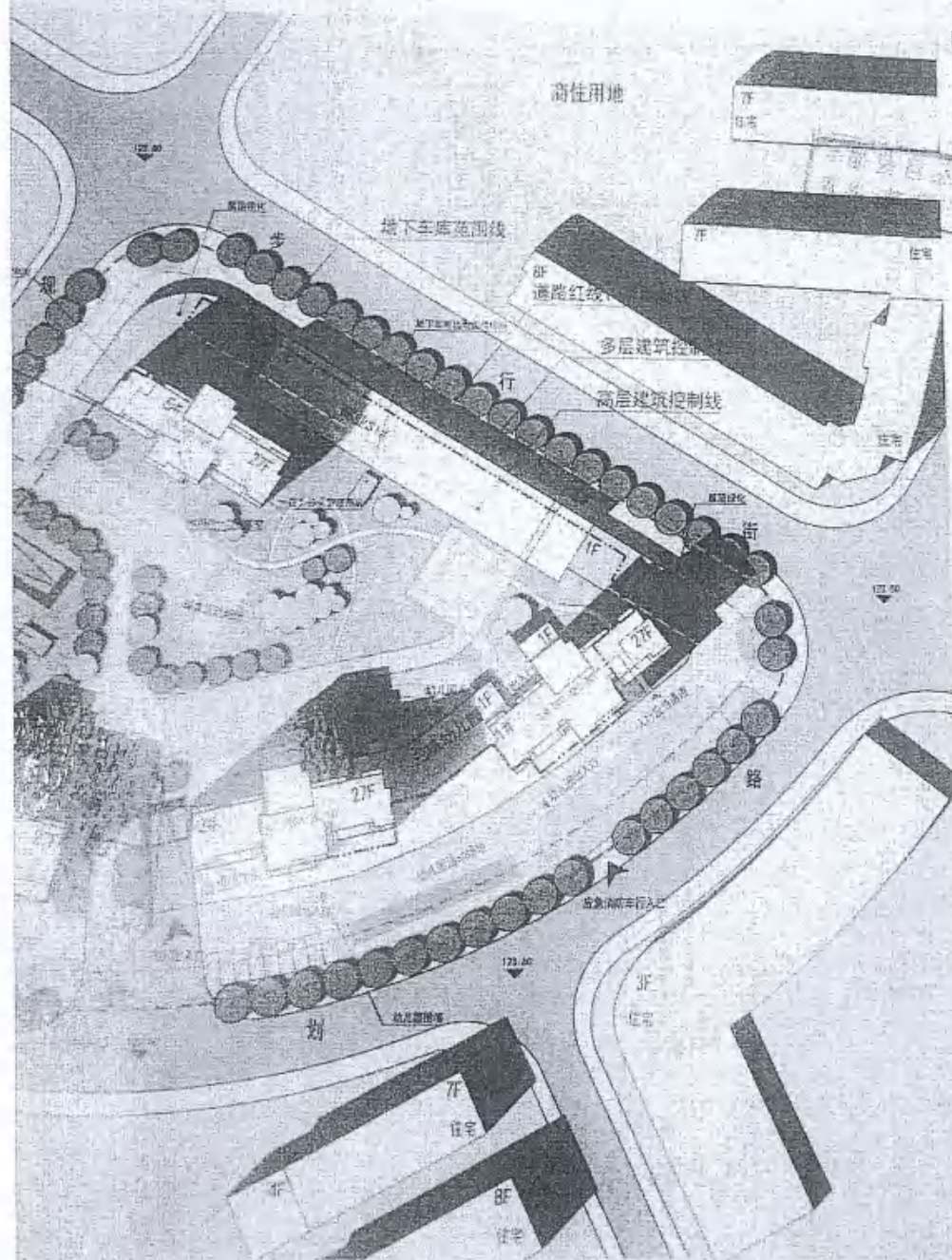
经审查，批准以上所列

商品房房屋公共预售

二〇〇四年十二月十日

江西省住房和城乡建设厅制

项目总平面图



主要经济技术指标		
用地面积	15781.59	m ²
建筑面积	52243.80	m ²
计容面积	42861.22	m ²
其中	住宅	38079.07
其中	商业	3333.53
其中	幼儿园	764.77
其中	物业管理	122.41
其中	社区服务	303.47
其中	居家养老	153.87
其中	人防通信指挥设施	25.50
其中	消防控制室	25.84
其中	地下安全出入口	52.76
不计容面积	9382.58	m ²
其中	架空层面积	297.54
其中	地库及其它	9085.04
容积率	2.7159	
建筑密度	29.12	%
绿地率	29.83	%
户数	311	户
机动车停车	366	辆
其中	地上	23
其中	地下	343
非机动车停车	422	辆

合建幼儿园主要经济技术指标		
项目	数量	单位
建筑面积	764.77	m ²
室外公共游戏场地	360	m ²
其中	室外集中游戏场地	180
其中	室外分班游戏场地	180
学校规模	3	班



财产清单如下
龙都城市花园3号楼

27层	3#002701 128.93m ²	3#002702 109.93m ²	3#002703 128.93m ²
26层	3#002601 128.93m ²	3#002602 109.93m ²	3#002603 128.93m ²
25层	3#002501 (已售) 128.93m ²	3#002502 109.93m ²	3#002503 128.93m ²
24层	3#002401 128.93m ²	3#002402 109.93m ²	3#002403 128.93m ²
23层	3#002301 128.93m ²	3#002302 109.93m ²	3#002303 (已售) 128.93m ²
22层	3#002201 128.93m ²	3#002202 109.93m ²	3#002203 (已售) 128.93m ²
21层	3#002101 128.93m ²	3#002102 109.93m ²	3#002103 128.93m ²
20层	3#002001 128.93m ²	3#002002 109.93m ²	3#002003 128.93m ²
19层	3#001901 128.93m ²	3#001902 109.93m ²	3#001903 128.93m ²
18层	3#001801 128.93m ²	3#001802 109.93m ²	3#001803 128.93m ²
17层	3#001701 128.93m ²	3#001702 109.93m ²	3#001703 128.93m ²

以上房屋均为首次查封，未抵押信息。特此说明！

经办人：赵华 2022.3.27日

房屋面积测绘报告



测绘编号： 于房测字第20200035号

项目名称： 城市花园S2、3#（预测）

委托单位： 于都荣鑫房地产开发有限公司

测绘单位： 于都县房产测绘队

测绘资质： 于测资字361C7030

声 明

- 1、本报告中陈述的事实是真实和准确的；
- 2、本报告中所涉及的测量成果和计算成果是客观、公正、准确、规范的；
- 3、本单位与本宗房屋的委托单位没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- 4、本报告依据中华人民共和国国家标准GB/T17986—2000《房产测量规范》、建设部建房[2002]74号文件测量和计算；
- 5、本报告中有关的房屋面积测绘成果与委托单位的要求一致
- 6、本报告共8页缺页无效；
- 7、本报告无测绘员、复核人、审批人签字无效；
- 8、本报告中的房屋面积测绘成果(图、表)加盖本单位公章后即有效，复制本报告加盖本单位印章后才能生效；
- 9、如对本报告有异议，应当于收到本报告之日起15日内提出复议申请，逾期不提出不复议的，视为认可本报告。

房屋栋面积测算表

单位: 平方米

项目名称		城市花园S2、3#(预测)		开发单位	千部荣鑫房地产开发有限公司
房屋座落					
联系电话					
备案证明号			栋编号	S2、3#	
房屋状况	结构	钢混		建筑时间	
	房屋总层数	27		设计用途	商住
	四至	东: 南: 西: 北:			
栋号	栋建筑面积	栋套内建筑面积	栋共有分摊面积	其它面积	
	10574.58	8327.27	2247.31		
房屋的共有分摊面积和其它面积构成		共有2个分摊面积: a: 348.75 b: 1893.43			

房屋分层面积测算表

单位:平方米

栋号	楼层	总建筑面积	套内建筑面积	共有分摊面积	共有面积分摊系数	墙体	楼梯
	1	1118.37	978.63	33.41	0.0341052	53.19	85.55
	2	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	3	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	4	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	5	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	6	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	7	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	8	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	9	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	10	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	11	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	12	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	13	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	14	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	15	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	16	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	17	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	18	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84
	19	360.62	282.64	85.15	0.3012535	11.14	66.84

房屋分户面积测算表

单位: 平方米

生成时间: 栋号-单元号-层号-户号

栋号	房号	套内面积	分摊面积	分摊系数	套建筑面积	用途
	000101 (1-1)	97.80	3.34a	0.0341052a	101.14	店面
	000102 (1-1)	64.29	2.19a	0.0341052a	66.48	店面
	000103 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000104 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000105 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000106 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000107 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000108 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000109 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000110 (1-1)	46.20	1.58a	0.0341052a	47.78	店面
	000111 (1-1)	55.00	1.88a	0.0341052a	56.88	店面
	000112 (1-1)	148.40	5.06a	0.0341052a	153.46	其他
	000113 (1-1)	289.74	9.88a	0.0341052a	299.62	其他
	000201 (2-27)	99.08	3.38a 26.47b	0.0341052a 0.2671483b	128.93	住宅
	000202 (2-27)	84.48	2.88a 22.57b	0.0341052a 0.2671483b	109.93	住宅
	000203 (2-27)	99.08	3.38a 26.47b	0.0341052a 0.2671483b	128.93	住宅

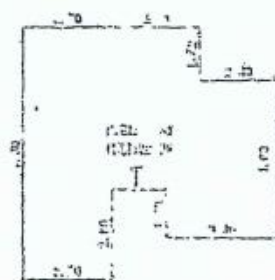
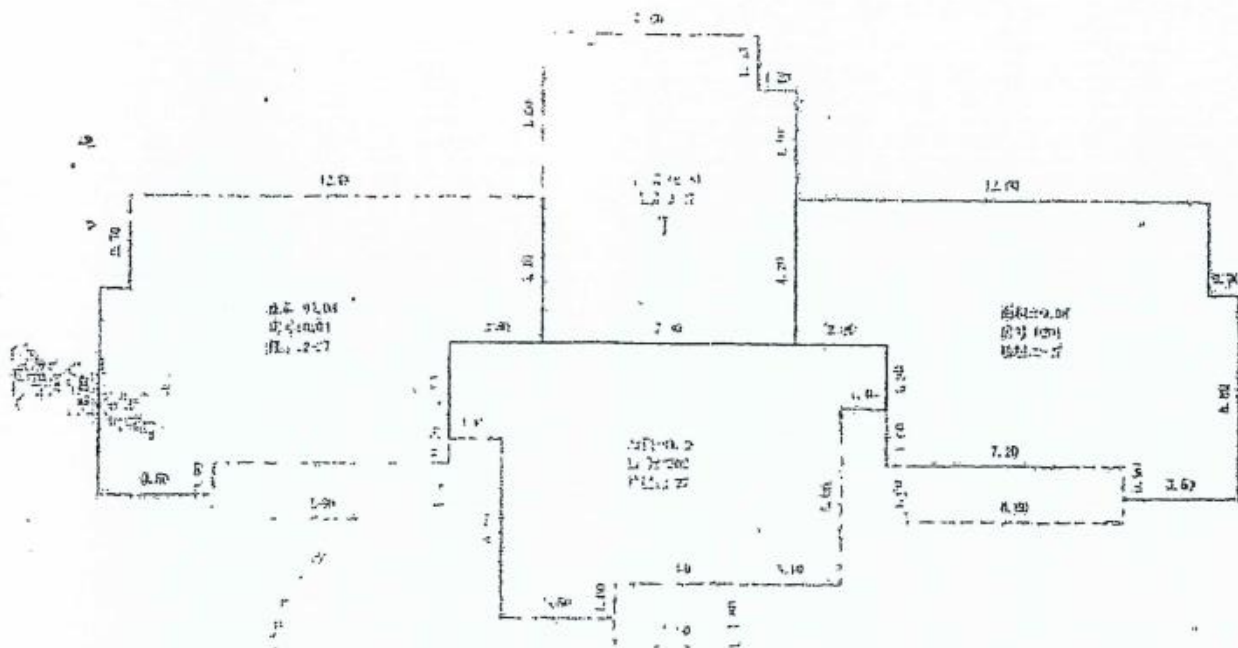
验收报告

本单位（人）于 2020 年 6 月 10 日委托于都县房产测绘队 对
座落于 其产权人为 于都荣鑫房地产开发有限公司
的房屋进行了房产测绘。本单位（人）对于都县房产测绘队 为此次
房产测绘出具的于房测字第20200095号《房屋面积测绘报告》进行了
认真核对，对报告中的图表、数据、文字均无异议，本单位（人）同意
验收，并领取《房屋面积测绘报告》 份，分户图表 份。

验收报告编号：于房测字第20200095号

验收领取人：

年 月 日





房地产估价机构备案证书

机构名称：江西中浩房地产资产评估有限公司

详细地址：江西省赣州市章贡区长征大道6号金鹏雅典园

统一社会信用代码：91360700763379303C 经济类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：100.0万元人民币
(出资数额)

法定代表人：陈丽君
(执行事务合伙人)

证书编号：赣建房评字96号 有效期：至2025年04月14日

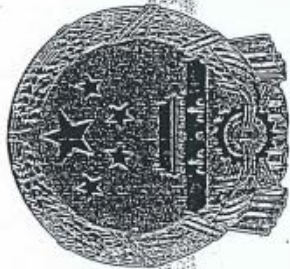
备案等级：贰级



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：





证照编号: B001014684

营业执照

统一社会信用代码
91360700763379303C

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	江西中浩房地产资产评估有限公司	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年09月18日
法定代表人	陈丽君	营业期限	2002年09月18日至2022年09月17日
经营范围	房地产评估, 资产评估, 土地调查评估服务, 房地产咨询(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)	住所	江西省赣州市章贡区长征大道6号金鹏雅典园



登记机关

2021年05月21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. 00251230

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. 00251232

姓名 / Full name

陈丽君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362137198209140329

注册号 / Registration No.

3620080028

执业机构 / Employer

江西中浩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



姓名 / Full name

陈良洲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360721198705191619

注册号 / Registration No.

3620170043

执业机构 / Employer

江西中浩房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature

