

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：赣重德房估字(2020)第 218 号

委托函号：(2020)赣 0403 执 748 号

估价项目名称：江西省九江市浔阳区人民法院案件执行涉及的
九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元
307 室房地产市场价值评估

估价委托人：江西省九江市浔阳区人民法院

房地产估价机构：江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限
责任公司



注册房地产估价师：涂思雷（注册号：4420080055）

官胜华（注册号：3620000122）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十二日



致估价委托人函

江西省九江市浔阳区人民法院：

我公司接受贵院的委托[委托函号：（2020）赣 0403 执 748 号]，对贵院受理的申请执行人九江市城市建设投资有限公司与沈志刚，欧阳光荣追偿权纠纷一案中涉及的九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室房地产（建筑面积 99.18 平方米及相应分摊的土地使用权面积 3.3 平方米）进行市场价值评估，价值时点为 2020 年 6 月 18 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。

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法确定估价对象在价值时点的市场价值：

总价：753768 元，大写：柒拾伍万叁仟柒佰陆拾捌元整

币种：人民币

估价对象评估结果一览表

《不动产权证书》证号	房屋权利人	房屋坐落	规划用途	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²) (取整)	总价 (元)
赣(2017)九江市不动产权第 0042787 号	九江市城市建设投资有限公司	九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室	住宅	3/33	99.18	7600	753768

特别提示：

1、本次评估价值为估价对象市场价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，运用于其它方向无效。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。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十二日





目 录

估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	5
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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附 件.....	16
附件 1 评估委托书复印件.....	16
附件 2 估价对象区域位置图.....	16
附件 3 估价对象照片.....	16
附件 4 估价对象《九江市不动产登记信息查询结果》.....	16
附件 5 估价机构营业执照及资质证书复印件.....	16
附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件.....	16



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和潜在的利益，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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次估价项目的注册房地产估价师涂思雷、官胜华于 2020 年 6 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供的基础资料基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本估价报告仅供委托方按约定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估



机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

姓名	注册号	签名	签名日期
涂思雷	4420080055		2020年6月22日
官胜华	3620000122		2020年6月22日



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价目的为人民法院财产处置评估，是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓市场价值是指房地产满足下列条件进行交易最可能实现的价格：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

3、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《九江市不动产登记信息查询结果》复中记载建筑面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以记载面积为准。

5、本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次估价以估价对象能享有公共部位的通行权及水气、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设



于价值时点估价对象处于抵押、查封状态，根据估价目的，本次估价不考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

本次评估实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致，房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告五依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

2、本评估报告结论是为委托方提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，当上述情况在评估报告有效期内发生明显变化时，评估结果应做相应调整或重新评估。

4、本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值。

5、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

6、本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7、本评估报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

8、本报告由江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司负责解释。



房地产估价结果报告

赣重德房估字(2020)第218号

一、估价委托人

名称：江西省九江市浔阳区人民法院
地址：浔阳区滨江路 967 号

二、房地产估价机构

估价机构：江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司

地址：江西省南昌市东湖区佘山路 66 号(纱厂仓库)

法定代表人：涂思雷

房产资质级别：壹级

证书编号：赣建房评字 70 号

统一社会信用代码：91360100739164628X

有效期：2018 年 06 月 05 日至 2021 年 06 月 04 日

联系人：黄静

联系电话：18970800006

三、估价目的

本次评估目的是为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托方提供的资料并结合委托方的要求，本次估价对象为九江市长虹西大道376号水岸莲华3幢2单元307室房地产，建筑面积99.18平方米。以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室，建筑面积为 99.18 平方米。估价对象所在建筑物总层数为 33 层，估价对象位于第 3 层，钢砼结构，房屋规划用途为住宅。于价值时点，九江市城市建设投资有限公司拥有估价对象的房屋所有权，权属状况明晰。



3、土地基本状况

3.1 名称、面积、用途等

估价对象所在宗地位于九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室，根据委托方提供的《九江市不动产登记信息查询结果》，记载土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2082 年 6 月 18 日。

3.2 四至及形状

估价对象所处宗地四至：东至财富大道，西至兴城大道，北至长虹西大道，南至体育路；形状呈较规则矩形。

3.3 地形地势及基础设施完备程度(土地开发程度)：

地势较平坦，起伏较小；地基承载力较高；估价对象实际开发程度为宗地红线内外“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气及场地平整“一平”），估价对象所处宗地建有多幢中高层住宅楼，土地利用强度较高。

4、建筑物基本状况

4.1 建筑物概况（名称、规模、用途、建成年代等）

估价对象为九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室，该小区为封闭物业管理。估价对象为高层建筑，估价对象所在建筑物总层数为 33 层，估价对象所在层数为第 3 层，层高约 3 米，建成于 2015 年，估价对象建筑面积为 99.18m²，现为自住用房。

4.2 装饰装修

建筑物外墙为墙面砖，成新度较高。

其他：入室门为防盗门，地面地砖，内墙为乳胶漆及刮瓷，吊顶，包门，塑钢窗。

4.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电、供气及卫生洁具设备，通电话与有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。在价值时点，估价对象室内通水、电、讯等处于正常使用状态，维护保养良好。

4.4 空间布局

估价对象所在楼幢南北朝向，楼幢之间保持合理的间距及走向，利



于获得充足的日照和良好的通风或防风条件，并能有效地防止噪声污染，估价对象空间布局较合理。

4.5 新旧程度、工程质量

估价对象建成于 2015 年，成新度较好，估价对象建筑结构为钢砼，能有效的适应火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较好。

4.6 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象所在区域有物业管理。估价对象的建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

5、估价对象权益状况

5.1 建筑物及土地权益状况

估价委托人提供估价对象《九江市不动产登记信息查询结果》，结合估价师实地查勘情况，估价对象建筑物及土地权益状况如下表：

建筑物及土地权益状况一览表

建筑物及土地权益状况	《不动产权证书》证号	赣（2017）九江市不动产权第 0042787 号
	房屋权利人	九江市城市建设投资有限公司
	坐落	九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室
	不动产单元号	360402011001GB00010F00030307
	建筑年代	2015
	用途	住宅用地/住宅
	权利性质	市场化商品房
	所在层数/总层数	3/33
	面积（m ² ）	99.18m ²

5.2 限制状况

估价对象被查封。

6、估价对象区位状况

6.1 位置状况

6.1.1 坐落：估价对象为九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室。

6.1.2 方位：估价对象所在小区位于九江市西北部。



6.1.3 与重要场所的距离：估价对象距离九江市房管局约 2 公里内。

6.1.4 临路状况：估价对象小区临长虹西大道，临路状况较优。

6.1.5 楼幢：估价对象位于长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢。

6.1.6 楼层：估价对象所在建筑物总层数为 33 层，估价对象位于第 3 层。

6.2 交通状况

6.2.1 道路状况：估价对象区域内有长虹西大道、财富大道等城市次干道，道路密度较高，道路通达度较高。

6.2.2 公共交通状况：估价对象附近有 52 路、53 路等公交车，交通便捷较优。

6.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

6.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位较少，停车状况一般。

6.3 外部配套设施状况

6.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、通讯等基础设施配套完善，保证率达 98% 以上，排水采用雨污分流制，排水管管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件优。

6.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域内有八里湖第一小学，九江学院八里湖校区，九江市第一人民医院等公用设施，各类公共服务设施较齐全，公共服务设施较完善。

6.3.3 商业服务设施状况：估价对象所在区域内有九方购物中心等商服设施，能满足人们生活的基本需求，目前区域内整体区域繁华度较优。

6.4 环境状况

6.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量较优，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境较好。

6.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、小学各类教育设施配套优，人文环境较优。

6.4.3 区域景观：估价对象所在区域有零散的市政绿地，小区内配建树木、草坪，小区环境较优。



五、价值时点

本次估价以房地产估价师实地查勘之日 2020 年 6 月 18 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

1、根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是遵循估价原则采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下，用途为住宅用房，在价值时点 2020 年 6 月 18 日的房地产市场价值。

2、本次评估的房地产价值内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修的价值。

3、本次评估的房地产价值未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

七、估价原则

本次估价遵循的估价原则主要为：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

要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要求评估价值应为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

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为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

要求评估价值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。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、删选或判断确定。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

1.2 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第三次修正，2019年8月26日公布）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2019年8月26日公布）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（第二次修正，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通过）；

1.6 《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）

1.7 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据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《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；

1.8 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

1.9 《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〔2010〕16号，2010年8月24日最高人民法院审判委员会第1472



次会议通过)。

2、技术依据

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

3、委托方提供资料

3.1 江西省九江市浔阳区人民法院评估委托书

3.2 估价对象《九江市不动产登记信息查询结果》等材料复印件

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

4.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料。

4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

4.5 注册房地产估价师实地拍摄的估价对象现状照片

九、估价方法

1、估价方法选择

一般而言，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估价对象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。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象所在区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，故比较法是最佳的评估方法。



1.2 未选用方法的理由

1.2.1 注册房地产估价师对九江市住宅类房地产进行了充分的调查，九江市住宅类房地产租售比失衡，很难寻找同时出售及出租的住宅房屋售价和租金案例，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。

1.2.2 估价对象的法定用途和实际用途为住宅，考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法评估。

1.2.3 估价对象为已建成的住宅小区物业，不属于具有投资开发潜力的房地产，故不宜采用假设开发法评估。

2、技术路线

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。

2.1 具体步骤：

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(4) 进行交易情况修正→(5) 进行市场状况调整→(6) 进行房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整→(7) 计算比较价值

2.2 计算公式：

估价对象比较价格（V'）=可比实例价格（V_i）×交易情况修正系数（a）×市场状况修正系数（b）×区位状况修正系数（c）×实物状况修正系数（d）×权益状况修正系数（e）

其中：

$$\text{交易情况修正系数 (a)} = \frac{\text{估价对象正常交易情况修正系数}}{\text{可比实例交易情况修正系数}}$$

$$\text{市场状况修正系数 (b)} = \frac{\text{估价对象市场状况修正系数}}{\text{可比实例市场状况修正系数}}$$

$$\text{区位状况修正系数 (c)} = \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$$



$$\text{实物状况修正系数 (d)} = \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$$

$$\text{权益状况修正系数 (e)} = \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

十、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法确定估价对象在价值时点的市场价值：

总价：753768 元，大写：柒拾伍万叁仟柒佰陆拾捌元整

币种：人民币

估价对象评估结果一览表

《不动产权证书》证号	房屋权利人	房屋坐落	规划用途	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²) (取整)	总价 (元)
赣(2017)九江市不动产权第0042787号	九江市城市建设投资有限公司	九江市长虹西大道376号水岸莲华3幢2单元307室	住宅	3/33	99.18	7600	753768

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
涂思雷	4420080055		2020年6月22日
官胜华	3620000122		2020年6月22日

十二、实地查勘期

自2020年6月18日。

十三、估价作业期

自2020年6月18日起至2020年6月22日止。



附 件

- 附件 1 评估委托书复印件
- 附件 2 估价对象区域位置图
- 附件 3 估价对象照片
- 附件 4 估价对象《九江市不动产登记信息查询结果》
- 附件 5 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件



评估委托书

九江市浔阳区人民法院 委托书

(2020)赣0403执748号

江西重德房地产资产评估规划测绘咨询有限责任公司：

我院在执行九江市城市建设投资有限公司与沈志刚,欧阳光荣 追偿权纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

九江市长虹西大道 376 号水岸莲华 3 幢 2 单元 307 室。



2020年06月16日



估价对象照片





《九江市不动产登记信息查询结果》

不动产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被查封

不动产登记信息					
业务号	201705120138-23		登记类型	首次登记	
不动产权证书号	赣(2017)九江市不动产权第0042787号		档案号	C052600	
登记时间	2017/5/22 14:46:31		权属状态	登记	
不动产坐落	长虹西大道376号水岸莲华3幢2单元307				
所有权人	九江市城市建设投资有限公司		证件种类	营业执照	
证件号	91360400159303353F		共有情况	单独所有	
不动产单元号	360402011001GB00010F00030307	土地使用权面积(m ²)	3.30		
土地使用权人	九江市城市建设投资有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2012/6/19 起 2082/6/18 止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	钢砼		所在层/总层数	03/33	
建筑面积(m ²)	99.18	专有建筑面积(m ²)	82.08	分摊建筑面积(m ²)	17.10
竣工时间	2015/1/1		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:126997.20m ² 专有建筑面积:82.08m ² ,分摊建筑面积:17.10m ² 房屋结构:钢砼 房屋总层数:33层,所在层数:03层				
附记					



查封冻结情况

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
九江市浔阳区人民法院	(2019)赣0403执保149号	查封	查封:长虹西大道376号水岸莲华3幢2单元307		2019-04-03起 2022-04-02止	2019-04-11:33:26