

## 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅因司法处置涉及的房地产市场价格价值评估

**估价委托人：**杭州市余杭区人民法院

**房地产估价机构：**江西中昌建设土地房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**严兴镛 注册号：3620020010

张自亮 注册号：3620140034

**估价报告编号：**赣中昌房[2022](估)字第167号

**估价作业日期：**2022年12月09日至2022年12月12日

**估价报告出具日期：**2022年12月12日



## 致估价委托人函

杭州市余杭区人民法院：

应贵院委托[(2022)浙0110委评字第133号]，我公司派遣注册房地产估价师，就贵院执行被执行人马洪亮诈骗罪、敲诈勒索罪一案中，所涉及的马洪亮，袁念红名下位于江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅进行市场价值评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**列入本次估价范围的估价对象名称为江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅，其财产范围为江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅的房屋所有权及分摊土地在剩余年限内的国有建设用地使用权，包括附着于建筑物的装饰装修价值，不包括动产、债权债务等，其坐落、范围、规模、用途、权属等基本状况详见下表：

坐落	不动产权证号	权利人	规模建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途
江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室	九房权证浔字第1000080916号	马洪亮，袁念红	81.55	成套住宅

根据估价委托方提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件及相关材料，估价对象所在建筑物为江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室，房屋结构为钢混，总层数为18层，所在宗地用途为城镇住宅用地，登记类型为国有建设用地使用权及房屋所有权，权利性质为出让。

**价值时点：**完成估价对象实地查勘之日，即2022年12月09日。

**价值类型：**根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件及资产评估委托书，房地产法定用途为成套住宅，土地使用权法定用途为城镇住宅用地，以此为依据，并遵循房地产估价

合法原则、最高最佳使用原则前提下，估价对象在价值时点 2022 年 12 月 09 日的市场价值；房地产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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循各项估价原则，选用比较法对估价对象价值进行了测算，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：81.55 m<sup>2</sup>

评估建筑面积：7367 元/m<sup>2</sup>

评估总价：60.08 万元（保留两位小数）

大写金额：人民币陆拾万零捌佰元整

具体估价结果详见估价结果一览表。

**特别提示：**

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本报告使用期限为自估价报告出具之日 2022 年 12 月 12 日起至 2023 年 12 月 11 日止。另请关注本估价报告中的价值内涵和估价的假设及限制条件。

江西中昌建设土地房地产评估有限公司

法定代表人： 

2022 年 12 月 12 日



### 估价结果一览表

坐落	不动产权证号	权利人	用途	房屋结构	房屋楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室	九房权证浔字第1000080916号	马洪亮, 袁念红	成套住宅	钢混	2/18	81.55	7367	60.08

**备注:**

- 1、评估单价以元/m<sup>2</sup>为单位且取整，评估总价以万元为单位且保留两位小数，币种：人民币。
- 2、根据提供的房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表复印件【证号：九房权证浔字第1000080916号、九城浔商住国用(2013)第1276号】，估价对象所在宗地基本信息：宗地权利人为马洪亮，袁念红；宗地坐落于江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋1-202室；权利类型为国有建设用地使用权；权利性质为出让；宗地用途为城镇住宅用地；宗地分摊面积5.37m<sup>2</sup>；终止日期2078年01月31日，具体详见估价报告“附件-房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表复印件”。

**估价结果内涵：**本次估价结果是在估价假设和限制条件下房地合一的市场价值，包括房屋所有权和分摊土地在剩余年限的建设用地使用权，包括附着于建筑物的装饰装修价值，不包括室内可移动资产价值，不含动产、债权债务等其他财产或权益，不包括办理产权登记过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、土地转让产生的费用）及有可能存在的物业费、水、电等欠费。

## 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 .....	- 5 -
(一) 估价委托人 .....	- 5 -
(二) 房地产估价机构 .....	- 5 -
(三) 估价目的 .....	- 5 -
(四) 估价对象 .....	- 5 -
(五) 价值时点 .....	- 9 -
(六) 价值类型 .....	- 9 -
(七) 估价原则 .....	- 9 -
(八) 估价依据 .....	- 10 -
(九) 估价方法 .....	- 12 -
(十) 估价结果 .....	- 14 -
(十一) 注册房地产估价师 .....	- 14 -
(十二) 实地查勘期 .....	- 14 -
(十三) 估价作业期 .....	- 14 -
四、附件 .....	- 15 -
(一) 资产评估委托书复印件 .....	- 15 -
(二) 估价对象位置图 .....	- 15 -
(三) 估价对象实地查勘相关照片 .....	- 15 -
(四) 房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表复印件 .....	- 15 -
(五) 房地产估价机构营业执照(副本)复印件 .....	- 15 -
(六) 房地产估价机构备案证书复印件 .....	- 15 -
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件 .....	- 15 -

## 一、估价师声明

我们声明，在我们知识和能力的最佳范围内：

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，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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
5. 注册房地产估价师已于价值时点 2022 年 12 月 09 日对估价对象进行了实地查勘；
6. 本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，未邀请其它专家提供重要专业帮助。
7. 参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
严兴镛	3620020010		2022年12月12日
张自亮	3620140034		2022年12月12日

## 二、估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (1) 一般性假设

1、根据估价委托人提供的资产评估委托书[(2022)浙 0110 委评字第 133 号]、“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件等资料，我们对权属资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观和利用状况的实地查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提。无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定建筑结构是安全的。

3、根据估价程序于 2022 年 12 月 09 日对估价对象进行了实地查勘。

4、估价对象权益状况以估价对象资产评估委托书[(2022)浙 0110 委评字第 133 号]、“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件等资料为依据；估价对象外部状况、区位状况以房地产估价师实地查勘取得的资料为依据。

5、市场前景分析是在房地产业正常发展的前提下，对房地产市场未来的预期。

6、房地产估价技术报告中有些参数是房地产估价师的经验所得，受到房地产估价师业务水平的限制。

7、估价对象合法、持续使用；市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

8、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，即能满足以下条件：1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；5) 不存在特殊买者的附加出价。

9、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

## **(2) 未定事项假设**

本次估价未定事项假设

## **(3) 背离事实假设**

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件，结合调查了解的相关信息及结合本次估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封、租赁等因素对估价对象房地产价值的影响。

## **(4) 不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

## **(5) 依据不足假设**

本次估价无依据不足假设。

## **二、估价报告使用的限制条件**

1、本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本估价报告及估价结果不作其他用途使用。

2、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地合一价值，包括房屋所有权和分摊土地剩余年限的建设用地使用权，包括附着于建筑物的装饰装修价值，不包括室内可移动资产价值，不含动产、债权债务等其他财产或权益。

3、估价对象的价值内涵是因司法处置涉及的房地产市场价格，未考虑未来市场变化风险对评估价值的影响，评估价值不包括办理产权登记过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费(包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费，土地转让产生的费用)及有可能存在的物业费、水、电等欠费，本次评估不考虑房屋查封、或抵押、或租赁等因素的影响。

4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、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。



6、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。

7、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。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9、未经估价机构和估价委托人书面同意，本估价报告的全部或任何一部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或报告中引用，也不得以任何形式公开发表。

10、本次估价结果是在估价假设和限制条件下的房地产价值，如估价假设和限制条件发生变化，估价结果必须相应调整或重新估价。

11、本报告使用期限为自估价报告出具之日 2022 年 12 月 12 日起至 2023 年 12 月 11 日止。

12、本估价报告加盖公章有效，未盖公章及复印件无效。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：杭州市余杭区人民法院  
地 址：余杭区五常街道西坝路 51 号  
联系电话：0571-89392629

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：江西中昌建设土地房地产评估有限公司  
住 所：江西省南昌市西湖区中山路 150 号  
统一社会信用代码：913601007485176599  
证书编号：赣建房评字 90 号  
备案等级：壹级  
法定代表人：严兴镛  
有效期限：至 2025 年 06 月 17 日  
联系电话：(0791) 86236166 86231599  
邮政编码：330000

#### (三) 估价目的

本次估价目的：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

**估价对象范围：**根据估价委托人提供的资产评估委托书[(2022)浙0110委评字第133号]、“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件等资料，列入本次估价范围的估价对象为位于江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅的房屋所有权和分摊土地剩余年限内的国有建设用地使用权，包括附着于建筑物的装饰装修价值，不含室内可移动资产价值，不含动产、债权债务等其他财产或权益。

### 估价对象基本状况:

1) 名称: 江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅。

2) 坐落: 江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室。

3) 规模: 建筑面积为 81.55 m<sup>2</sup>。

4) 用途: 房屋用途为成套住宅。

5) 权属: 估价对象权利证书证号为九房权证浔字第 1000080916 号、九城浔商住国用(2013)第 1276 号, 权利人为马洪亮, 袁念红。

估价对象基本状况详见下表:

《房屋所有权证》记载情况-房屋所有权									
房屋坐落	房屋所有权证号	权利人	共有情况	不动产单元号	权利类型	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室	九房权证浔字第1000080916号	马洪亮, 袁念红	共同共有	/	房屋所有权	2/18	成套住宅	81.55	66.21
《土地使用证》记载情况-国有建设用地使用权									
土地坐落	土地使用证证号	权利人	共有情况	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	使用期限
江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋1-202室	九城浔商住国用(2013)第1276号	马洪亮, 袁念红	共同共有	/	国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	5.37	2078年01月31日
备注: 以上信息以估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件为依据。									

### 土地基本状况:

#### 1) 名称

估价对象为位于江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅分摊土地使用权。

估价对象所在共有宗地为位于江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区住宅国有建设用地使用权, 估价对象分摊土地为该宗地部分。

#### 2) 四至

经实地查勘, 估价对象所在共有宗地四至为: 东至化工厂宿舍、南至化工厂路、西至长虹北路、北至九江新旅文化旅游城项目用地。

### 3) 面积

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件，分摊土地使用权面积 5.37 m<sup>2</sup>。

### 4) 用途

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件，估价对象宗地用途为城镇住宅用地。

### 5) 形状

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件及实地查勘，该宗地形状不规则。

### 6) 地形地势、地质水文条件

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件及实地查勘，经实地查勘，该宗地以平原地形为主，地势无明显起伏，地质水文条件较好。

### 7) 土地使用期限

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件及实地查勘，该宗地使用期限为 2078 年 01 月 31 日止。至本次价值时点 2022 年 12 月 09 日，该宗住宅用地已使用 14.82 年，剩余使用年限为 55.18 年。

### 8) 开发程度

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件及相关资料，经实地查勘，估价对象所在宗地土地实际开发程度为宗地红线外“六通”及红线内“六通一平”。

## **建筑物基本状况:**

### 1) 名称

估价对象为位于江西省九江市长虹北路 9 号公园 1 号商住小区 7 栋一单元 202 室一套住宅。

## 2) 规模

江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室一套住宅，建筑面积为81.55 m<sup>2</sup>，套内建筑面66.21 m<sup>2</sup>，建筑面积明细详见估价结果一览表。

## 3) 用途

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件，房屋规划用途为成套住宅，经实地查勘，房屋实际用途为成套住宅。

## 4) 层数

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件，经实地查勘，估价对象所在建筑物总层数为18层，估价对象所在层数位为第2层。

## 5) 建筑结构

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件，经实地查勘，估价对象建筑结构为钢混结构。

## 6) 设施设备

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产权情况表”复印件，经实地查勘，估价对象所在建筑物安装有供电、供水、排水、网络、通讯、消防、电梯等设施设备，配置较齐备。

## 7) 装饰装修

外立面：

估价对象所在建筑物外墙为彩色涂料，装饰风格较好。

室内：

估价对象室内地面铺地砖，内墙面乳胶漆、部分瓷砖，天花乳胶漆、厨房、卫生间吊顶，具体详见实地查勘照片。

#### 8) 空间布局

估价对象为成套住宅，户型为两室两厅一厨一卫，南朝向，通风采光良好，空间布局良好。

#### 9) 建成时间

根据估价委托人提供的“房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表”复印件，经实地查勘，估价对象建成时间为 2011 年。

#### 10) 使用及维护状况

经实地查勘，估价对象实际用途为住宅，维护状况较好。

#### 11) 完损状况

无明显的损毁状况，现状良好，属于完好房。

### (五) 价值时点

2022 年 12 月 09 日（以实地查勘之日为价值时点）

### (六) 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，在估价假设和限制条件下于价值时点 2022 年 12 月 09 日的房地产市场价格。

市场价值：指在公开市场上最可能形成的价格。

公开市场：指交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，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，交易条件公开并不具有排他性。

### (七) 估价原则

估价原则：是指在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价所应依据的法则或标准。房地产估价原则主要有：

#### 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。

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模、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、筛选或判断确定。

### (八) 估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

1.1、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）[自2020年1月1日起施行]；

1.2、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）[自2020年1月1日起施行]；

1.3、《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）；

1.4、《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 202 室 1 年 1 月 1 日起施行)；

1.5、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 24 号，自 2015 年 4 月 24 日起施行)；

1.6、《全国人民代表大会常务委员会关于司法处置管理问题的决定》(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修正)；

1.7、《司法处置程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

1.8、《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,2004 年 10 月 26 日最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过,根据 202 室 0 年 12 月 23 日最高人民法院审判委员会第 1823 次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正)；

1.9、《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)；

1.10、《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》(2009 年 8 月 24 日，法释〔2009〕16 号)；

1.11、《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)；

1.12、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办(2018)273 号，2018 年 12 月 10 日)。

1.13、省市有关法律、行政法规、规章和政策。

2. 技术标准、规程、规范

2.1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2.2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3. 估价委托人提供的有关资料



- 3.1、资产评估委托书[(2022)浙 0110 委评字第 133 号]复印件;
- 3.2、“房屋所有权证(九房权证浔字第 1000080916 号)、土地使用证(九城浔商住国用(2013)第 1276 号)、不动产产权情况表”复印件;
4. 估价机构和评估专业人员掌握和搜集的有关资料
  - 4.1、估价对象位置图;
  - 4.2、估价对象实地查勘相关照片;
  - 4.3、估价机构及评估专业人员掌握的其他相关信息资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。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具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

评估专业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, 经过分析研究, 确定采用比较法对估价对象价值进行测算, 最终确定估价对象价值。

(1) 选用的估价方法: 比较法。

(2) 选用方法的理由

①估价对象用途为成套住宅, 所在区域为九江市浔阳区, 经过走访和调查, 所在区域近期内同类型房屋交易案例较多, 因此适宜采用比较法。

(3) 未选用方法的理由

①估价对象用途为成套住宅, 估价对象类似住宅获取的租金较低, 难以反映客观市场价格, 故不适宜选用收益法。

②估价对象为已建成并投入使用房地产, 目前不存在重新开发或房屋征收可能, 因此不宜采用假设开发法。

③估价对象用途为成套住宅，本次估价对象为整栋建筑物中的局部，成本法较难合理确定分摊其成本，并且通过市场调查，住宅价格与其建设成本关联性较弱，住宅不宜采用成本法测算。

综上所述，本次估价综合确定采用比较法对估价对象价值进行测算。

估价方法选用说明表

估价方法	估价方法定义	是否选取	估价方法选取理由
比较法	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。	是	估价对象用途为住宅，所在区域为九江市浔阳区，经过走访和调查，所在区域近期内同类型房屋交易案例较多，因此适宜采用比较法。
收益法	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。	否	估价对象用途为住宅，估价对象类似住宅获取的租金较低，难以反映客观市场价格，故不适宜选用收益法。
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发后的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	否	估价对象为已建成并投入使用房地产，目前不存在重新开发或房屋征收可能，因此不宜采用假设开发法。
成本法	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。	否	估价对象用途为住宅，本次估价对象为整栋建筑物中的局部，成本法较难合理确定分摊其成本，并且通过市场调查，住宅价格与其建设成本关联性较弱，住宅不宜采用成本法测算。

### 3、选用估价方法简介

①比较法：比较法又称市场比较法、市场法，是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

②本次评估选用比较法计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整修正系数×房地产状况调整系数。

### (十) 估价结果

经过实地查勘与市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循各项估价原则，选用比较法对估价对象价值进行了测算，并在综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：81.55 m<sup>2</sup>

评估建筑面积：7367 元/m<sup>2</sup>

评估总价：60.08 万元（保留两位小数）

大写金额：人民币陆拾万零捌佰元整

具体估价结果详见估价结果一览表。

### (十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的两名注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
严兴镛	3620020010		2022年12月12日
张自亮	3620140034		2022年12月12日

### (十二) 实地查勘期

2022年12月09日

### (十三) 估价作业期

2022年12月09日至2022年12月12日

## 四、附件

- (一) 资产评估委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘相关照片
- (四) 房屋所有权证、土地使用证、不动产产权情况表复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照（副本）复印件
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

# 浙江省杭州市余杭区人民法院 资产评估委托书

(2022)浙0110委评字第133号

江西中昌建设土地房地产评估有限公司：

我院在执行被执行人马洪亮诈骗罪、敲诈勒索罪一案中，需委托你公司对被执行标的物位于江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋1单元202室的房产进行价值评估。现将有关材料送上，请指派专业人员进行评估，在出具书面评估报告后寄送我院。我院送去的有关资料，请一并退还。

此致



联系人：叶婷

电话：0571-89392629

江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室实地查勘照片



长虹北路



化工厂路



建筑物外立面



小区入口



小区入口



单元门



电梯间



入户门



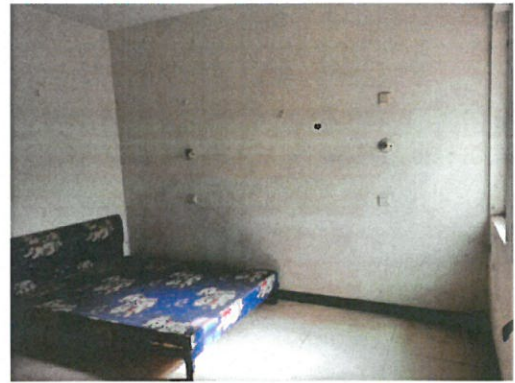
客厅



餐厅



房间 1



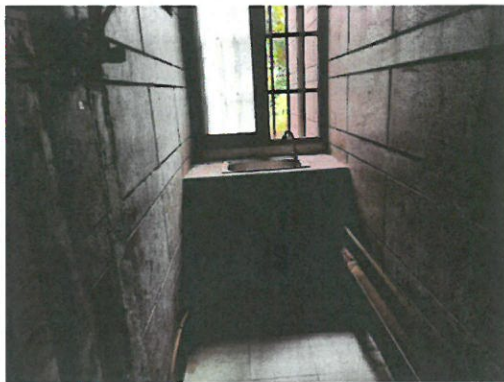
房间 2



阳台



厨房



阳台



卫生间

江西省九江市长虹北路9号公园1号商住小区7栋一单元202室位置示意图





九房权证 浔字第 1000080916号

房屋所有权人		马洪亮, 袁念红		
共有情况		马洪亮、袁念红共同共有。		
房屋坐落		长虹北路9号公园1号商住小区7栋7栋一单元20		
登记时间		2012年03月20日		
房屋性质				
规划用途		成套住宅		
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> )	其他
	18	81.55	66.21	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	2008-01-31 2078-01-31 至 止	

产权  
共发



20121014233

附 记

产权来源：购买。  
共发证1本

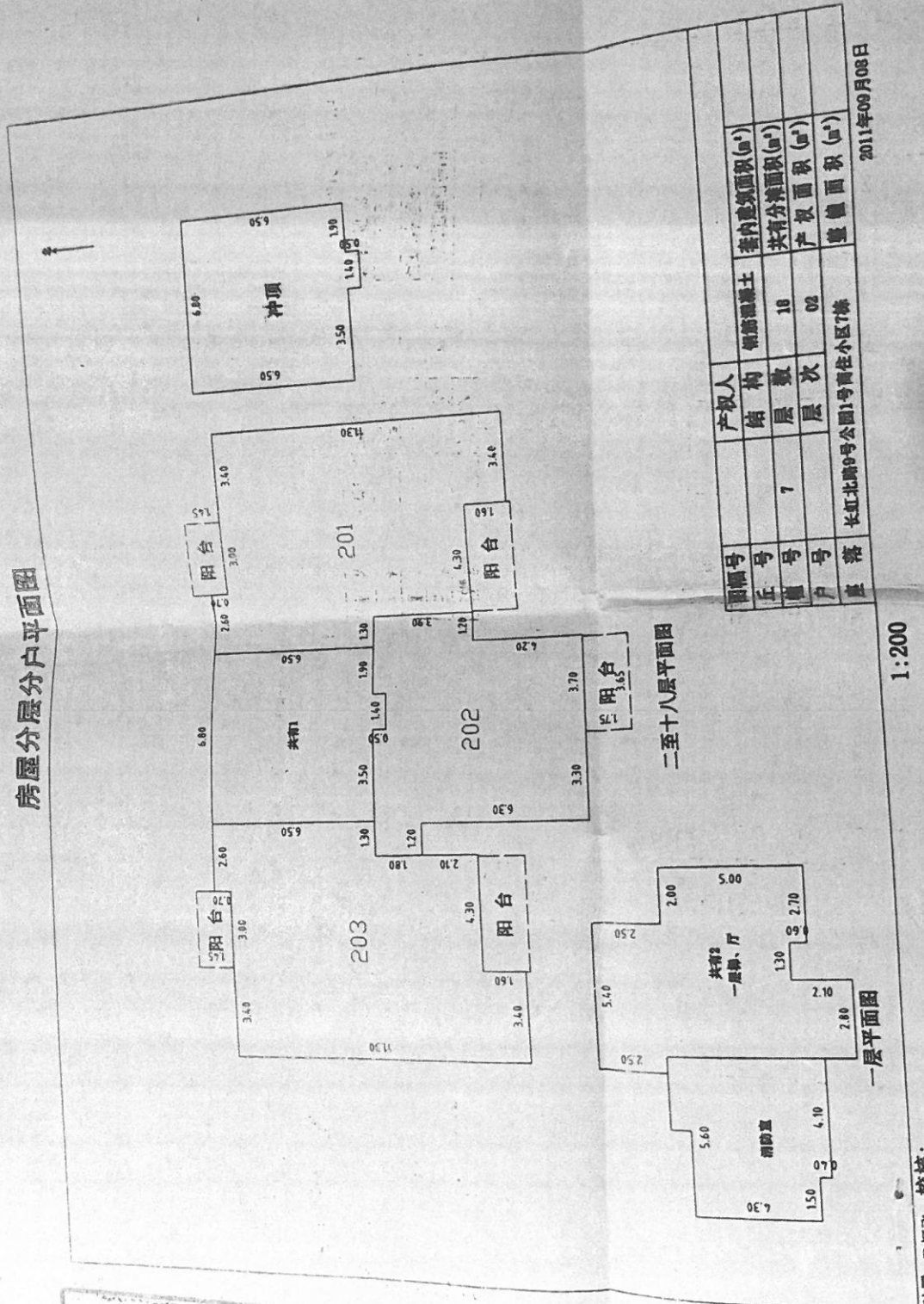


# 房地产平面图

图幅号:

# 注意事项

房屋分层分户平面图



九江市房地产测绘队

测量: 吕振飞 校核:

1:200

面积号	产权人	套内建筑面积 (m²)
正层户座	结构	共有分摊面积 (m²)
7	层数	16
02	层次	02
座落		套内建筑面积 (m²)
长虹北路9号公园1号商住小区7栋		产权面积 (m²)
		整幢面积 (m²)

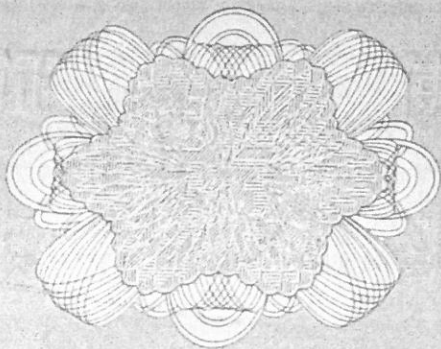
2011年09月08日

九江市房产测绘队

九城泽商住 国用 (2013) 第 1276 号

土地使用权人	马洪亮 袁念红		
座 落	长虹北路9号公园1号7栋1-202		
地 号	此栏空白	图 号	此栏空白
地类 (用途)	城镇住宅 用地	取得价格	此栏空白
使用权类型	出 让	终止日期	2078年1月31日
使用权面积	5.37 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	此栏空白 M <sup>2</sup>
		分摊面积	5.37 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



江苏省人民政府 (章)

年 4 月 23 日

# 不动产权情况表

登记机构：（盖章）



① 打印回执

不动产登记信息			
业务号	FC20121014233	登记类型	商品房分户转移登记
不动产权证书(明)号	苏1000080916	档案号	FC329689
登记时间	2012-03-20	登记状态	登记
不动产坐落	长虹北路9号公园1号商住小区7栋7单元202		
所有权人	袁念红 马洪亮	证件种类	身份证 身份证
证件号	522723198409251044 421127198408144739	共有情况	共同共有
不动产单元号	360403003002GB00001P00070212	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	28296.59
独用土地面积(m <sup>2</sup> )		分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	
共有宗地面积(m <sup>2</sup> )		土地用途	综合
土地使用权人	袁念红; 马洪亮	土地权利性质	
土地权利类型	国有建设用地使用权	土地使用期限	70年
起始日期	2008-01-31	终止日期	2078-01-31
规划用途	成套住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构		所在层/总层数	02/18
建筑面积(m <sup>2</sup> )	81.55	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	66.21
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	15.34	竣工时间	2011-01-01
抵押情况	无	异议情况	无
居住权情况	无	查封情况	已查封
权利其他状况			
行政限制情况			
附记	产权来源: 购买。		
备注			

### 查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结文件	查封冻结范围	期限	登记日期	备注

杭州市余杭区人民法院	(2022)浙0110执842号之三十	查封	查封协助	长虹北路9号公园1号商住小区7栋7单元202	2022-07-13 起 2025-07-12 止	2022-07-13 16:11:03	
操作人	刘芳		复核人	刘芳			
申请人签字			日期	2022-11-09 14:42:04			
说明：若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。							