

房地产估价报告

估价项目名称：安徽省安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑 F27 别墅
楼（Z129）104 号住宅房地产市场价值评估

委 托 人：深圳市龙华区人民法院

估 价 机 构：安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：麻连振（注册号：3420120005）

李 伟（注册号：3420180058）

估价报告出具日期：2021 年 4 月 6 日

估价报告编号：宏泰裁字（2021）第 1143 号

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省阜阳市颍河西路 522 号（市房产局对面 3 楼）

电话：0558-2292828 13586711068 13855886966 13955897792

致委托方函

深圳市龙华区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于安徽省安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑F27 别墅楼（Z129）104号房地产〔用途：住宅；证载总建筑面积：172.91 m²；层次：1-3/3〕进行了市场价值评估。

价值时点：2021年3月10日（委托书出具之日）。

估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

价值类型：市场价值，即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。

经实地查勘和市场调查，房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，遵照《资产评估法》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，采用比较法进行分析、测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

单价 10158 元/m²

总价¥175.64万元（取整到百位），大写人民币壹佰柒拾伍万陆仟肆佰元整。

特别提示：

1、报告使用人在使用本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！

2、估价对象房屋有改造，面积增加约 40 平方米，本次评估按证载面积为准。

3、估价对象在中国银行股份有限公司望江支行设定有抵押他项权，本次评估假设不存在抵押权。

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月六日

目录

估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
房地产估价结果报告	- 9 -
一、估价委托方	- 9 -
二、房地产估价机构	- 9 -
三、估价目的	- 9 -
四、估价对象	- 9 -
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	- 13 -
十一、参与估价的房地产估价师及估价人员	- 13 -
十二、实地查勘期	- 14 -
十三、估价作业期	- 14 -
十四、估价报告应用有效期	- 14 -
附件	- 15 -
一、估价委托书	- 15 -
二、估价对象权属证明资料	- 16 -
三、估价对象实地勘察照片	- 18 -
四、估价对象位置图	- 20 -
五、专业帮助情况和相关专业文件	- 21 -
六、估价机构营业执照	- 22 -
七、估价机构备案证书	- 23 -
八、注册房地产估价师估价资格证书	- 24 -

估价师声明

1、本估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，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、意见和结论是我们公正的专业分析、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和影响。

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；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员于2021年4月2日对估价对象作了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其区位、外观、房型，对被遮盖、难以接触到的部分未作查验，对估价对象面积也未作实际丈量。我们也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告的使用，遵照相关法律、法规及规定的要求，接受有权部门的审查。

8、完成这份估价报告时，我们已完成并达到中国房地产估价师学会的继续教育的要求，并通过检查。

姓名	注册号	签名	签名日期
李 伟	3420180058		2021 年 4 月 6 日
麻连振	3420120005		2021 年 4 月 6 日

估价假设和限制条件

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，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

一、本估价报告是在下列假设下完成的

（一）一般假设

1、估价对象的房屋所有权是合法取得，房地产的现有用途是符合建设用地规划、建设工程规划及有关法律、法规规定的。

2、我们已经对委托方提供的有关权属证明、房地产面积、用途、经营使用等相关材料进行了检查，我们未向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其为真实准确的。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

4、我们假设估价对象可在市场上自由转让，并在估价报告应用有效期时宏观经济不断稳定增长及房地产市场持续健康发展。

5、我们假设估价对象所有权人没有签订影响估价对象未来客观正常收益的租赁合同。

6、我们假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

（二）未定事项假设

本项估价不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、本次估价价值时点以委托方委托估价之日 2021 年 3 月 10 日为准，实地勘察日期为 2021 年 4 月 2 日，我们假设估价对象在此期间估价对象实物状况没有发生变化且房地产市场状况平稳、没有任何波动。

2、估价对象房屋有改造，面积增加约 40 平方米，本次评估按证载面积为准。

3、估价对象在中国银行股份有限公司望江支行设定有抵押他项权，金额 61 万，起始时间 2015 年 10 月 20 日，截止时间 2040 年 10 月 20 日，本次评估假设不存在上述抵押权。

（四）不相一致假设

本项估价不存在未定事项假设。

（五）依据不足假设

由于被执行人原因，我们未能进入估价对象内部进行实地勘察，仅对估价对象外部状况和区位状况进行了实地查勘。故在此次评估中我们假设估价对象内部装修程度为中等装修。本估价结果在此假设前提下形成的，若实际状况与此假设不符，则本估价结果应作相应调整或重新评估。

二、本估价报告限制条件

（一）本估价报告是在下列限制条件下完成的

1、我们限定估价对象是在其所在区域内近期不会出现不可抗力因素（战争、地震、地裂、地质沉降、社会动荡等）和不可预见因素（城市规划调整、道路改向或停止使用、经济位置转移等）及其它特殊原因所形成的估价结果。

2、我们限定估价对象在估价有效期内不发生影响其价值的变更、改

造行为（即估价对象建筑物、装修及其设备、设施保持价值时点时的基本状态）。

3、本估价报告所形成的结论限于估价人员对估价对象物理及权属状况的了解，对相关数据资料的取舍仅及于委托方介绍和估价人员观察，并囿于估价人员的专业水平、执业经验和观察调查的细致程度等。

4、本报告所引用计算的资料、数据等只为测算房地产价值的依据。

5、报告中的预测、预估或经营结果估计是建立在当前市场条件下、预期短期需求和供给的因素及连续稳定的经济状况的基础上。

（二）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以委托方提供的相关产权资料记载为准。委托方对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3、在价值时点后、估价报告应用有效期内，估价对象基本状况改变或发生影响其价值的经济行为时（如高价或低价出租等），不能直接使用本估价结论。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、未经本估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

6、本估价报告只供委托方在估价目的范围内使用，不为他方使用或它用。在没有得到事先书面同意的情况下，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

7、本报告应在估价有效期内使用，超过有效期对应用本报告结果所造成损失，本公司不负任何责任。

8、相关当事人收到本报告后，如对估价对象的估价结果有异议，应在收到本报告之日起七日内向本公司书面提出复议，否则本公司不承担因此而产生的法律责任。

房地产估价结果报告

宏泰裁字〔2021〕第 1143 号

一、估价委托方

深圳市龙华区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

资质等级：建设厅二级

资质证书编号：AHJSGJK153004

法定代表人：李齐

地址：安徽省阜阳市颍河西路 522 号（市房产局对面 3 楼）

联系电话：0558—2292828

三、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于安徽省安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑 F27 别墅楼（Z129）104 号。规划用途为住宅。总建筑面积为 172.91 m²（证载）。产权人为李晓曼。

2、估价对象权益状况

估价对象为安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑 F27 别墅楼（Z129）104 号房地产。根据委托方提供的资料显示：

产权人为李晓曼；

产权证号为 20152494，望国用（2015）第 2666 号；

记载有抵押他项权，权利人：中国银行股份有限公司望江支行，抵押金额：61 万，起始时间：2015 年 10 月 20 日，截止时间：2040 年 10 月 20 日；

于 2019 年 03 月 18 日被广东省深圳市龙华区人民法院查封，查封文号：（2019）粤 0309 执保 466 号，截止时间 2022 年 03 月 17 日。

3、土地状况

（1）位置。估价对象为安徽省安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑 F27 别墅楼（Z129）104 号住宅房地产，东至 105 户；南至走道；西至 103 户；北至走道。

（2）土地形状。形状较规则。

（3）地势。估价对象所处宗地为平地，自然排水状况较好，无洪水淹没的可能性。

（4）土壤。该宗地为住宅用地，土壤没有受过污染。

（5）地形、地貌。地形平坦，对地块利用无不良影响。地势无明显的坡度。地地质条件适于建筑，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象。

（6）土地开发程度。至估价时点，该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通信），宗地内达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通信）及红线内“场地平整”。

4、建筑物状况

估价对象为已建成房地产。建筑类型为联排别墅（排屋）。结构为钢筋混凝土。总层数为 3 层，所在层次为 1-3。证载总建筑面积为 172.91 m²，实际有改造（主要是一二层扩建），面积约 210 m²。估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视信号、消防设施，排水通畅，设施设备能满足住宅用房的需要。外墙釉面砖，入户定制不锈钢防盗门，塑钢窗，因被执行人的原因未进入室内，室内装修未知，假设为中等装修，

使用及维护情况良好，新旧程度基本完好。

五、价值时点

2021年3月10日（估价委托之日）

六、价值类型

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。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，根据估价委托，结合估价目的及估价对象的有关情况，具体依据估价工作独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原因。

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、最高最佳使用原则

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。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。

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的原则。

5、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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《中华人民共和国拍卖法》；
- 7、《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》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）委托方提供的资料

- 1、估价委托书；
- 2、估价对象房地产权属证明。

（四）有关资料

- 1、估价人员实地踏勘和调查搜集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料。
- 2、估价人员实地踏勘和调查搜集的有关估价对象建筑物状况资料。
- 3、估价对象所在地土地转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料。
- 4、估价人员实地拍摄的有关估价对象利用现状的照片。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

由于估价对象为已建成的房地产,且符合相关规划故,不适宜采用假设开发法;成本法没有考虑房地产的效用、价值及市场需求方面的情况,不能完好反映估价对象的市场价值,因此也不适宜采用成本法进行估价;据调查,估价对象所在小区为低密度别墅区,居住者基本上都是自住,几乎无出租,因此也不适宜采用收益法进行估价。

根据本估价对象的特点及估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,因估价对象为住宅房地产,目前该区域类似房地产市场交易比较活跃,有可比实例,故采用比较法进行估价。

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。

十、估价结果

通过对估价对象的位置、用途、环境及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后,根据市场调查和估价人员的经验,经综合测算,确定估价对象【安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑 F27 别墅楼(Z129)104号】在价值时点的市场价值为¥175.64 万元,大写人民币:壹佰柒拾伍万陆仟肆佰元整。

十一、参与估价的房地产估价师及估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李 伟	3420180058		2021 年 4 月 6 日
麻连振	3420120005		2021 年 4 月 6 日

	签 名	签 名 日 期
估价人员		2021 年 4 月 6 日
复核人员		2021 年 4 月 6 日

十二、实地查勘期

2021 年 4 月 2 日。

十三、估价作业期

2021 年 3 月 10 日至 2021 年 4 月 6 日。

十四、估价报告应用有效期

自估价报告签发日起有效期为十二个月。

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二一年四月六日

附件

一、估价委托书

深圳市龙华区人民法院

委托书

(2020) 粤 0309 执 4314 号

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行雷飞与茅王亮、李晓曼民间借贷纠纷一案中，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：

被执行人李晓曼名下位于安徽省安庆市望江县华阳镇蓝天路望华西苑 F27 别墅楼(Z129)104 号房产[产权证号:20152494]。



承办人：唐强 联系电话：0755-21050357

联系人：唐强 联系电话：0755-21050343

本院地址：广东省深圳市龙华区大浪街道浪腾路 2 号 550

办公室

二、估价对象权属证明材料

证 明

受理号: 202011241

根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定, 该不动产在我不动产登记中心查询结果如下:

产权信息					
权利人名称	李晓曼	权利人证件号	340827198409041827		
坐落	华阳镇蓝天路望华西苑F27别墅楼 (Z129) 幢号: Z129, 房号: 104				
产权证号	20152494/望国用 (2015) 第2666号				
不动产单元号	340827101011GB01302F06270104	面积 (m ²)	172.91	用途	住宅
抵押信息					
抵押权人	中国银行股份有限公司望江支行	抵押金额 (万元)	61	抵押人	李晓曼
不动产证明号	10041	债务履行起始时间	2015年10月20日	债务履行截止时间	2040年10月20日
查封信息					
查封法院	广东省深圳市龙华区人民法院	查封文号	(2019) 粤0309执保466号		
查封起始时间	2019年03月18日	查封截止时间	2022年03月17日		
异议信息					

经办人: 肖卫明
经办时间: 2020年11月24日 09:37

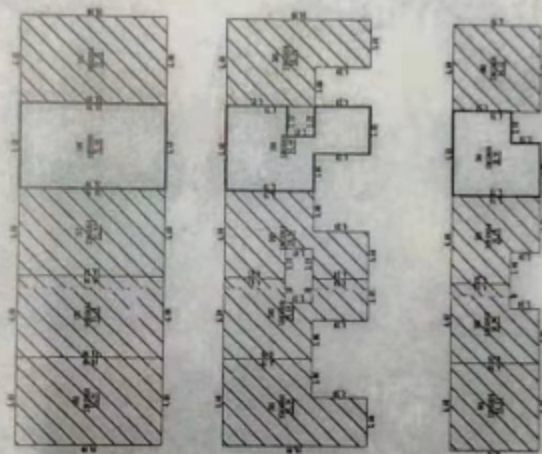
登记机构: (印章)


房屋分户平面图

房屋分户平面图

丘号	104	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m²	165.520
幢号	104	层数	3	共有分摊面积, m²	7.390
户号	104	层次	1-3	建筑面积, m²	172.91
座落	华和镇蓝天路望华西苑F27楼104				

北



1:350

江苏省不动产登记中心市场管理部

三、估价对象实地勘察照片





四、估价对象位置图



区域位置图



详细位置图

五、专业帮助情况和相关专业文件

本次评估无相关专业帮助。

六、估价机构营业执照



营业执照

统一社会信用代码
913412007408706858(1-1)

名称 安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李齐

经营范围 价格评估及当事人委托的涉诉诉讼财物价格评估;房地产价格评估贰级;房地产项目可行性评估,船舶、车辆资产评估,房地产咨询,房地产中介,建筑材料的批发、零售。(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 伍佰万圆整

成立日期 2002年07月09日

营业期限 / 长期

住所 安徽省阜阳市颍州区颍河西路古商城C2#楼302-2室

登记机关 阜阳市颍州区市场监督管理局

2020年04月14日

扫描二维码
“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。

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://10.0.1.10/Topicis/CertificatePrint.do>

国家市场监督管理总局监制 2020/4

七、估价机构备案证书

中华人民共和国	
房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机 构 名 称:	安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司
法 定 代 表 人:	李 齐
(执行事务合伙人)	
住 所:	安徽省阜阳市颍州区颍西路西庐城C2#楼302-2室
统一社会信用代码:	91341200740870685B
备 案 等 级:	二级
证 书 编 号:	AHJSGJK153004
有 效 期 限:	2019年6月12日至2021年6月12日
发证机关(公章)	
	

中华人民共和国住房和城乡建设部制

八、注册房地产估价师估价资格证书

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>  <p>发证机关</p> <p>No. 00160373</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>李伟</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p>  <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>341223198511084549</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>3420180058</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2021-7-30</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>  <p>发证机关</p> <p>No. 00237669</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>麻连振</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p>  <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>342101197506071310</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>3420120005</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-11-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	---