

# 房地产估价报告

估价项目名称:湖北省麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)  
4幢1单元28层2801号房地产估价

估价委托人:深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构:深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 赖晓凌 注册号: 4420130155  
阳正国 注册号: 4420030049

估价报告出具日期:2022年06月09日

估价报告编号:深鹏建(估)字【2022】第H-0034号

请致电0755-25407986查询报告真伪

## 致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我公司对麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4幢1单元28层2801号房地产（包含地上建筑物及所分摊的土地使用权）[规模、用途、权属状况等详见“估价对象明细表”]进行了估价，估价结果列示如下：

- 一、估价目的：为法院案件审理提供参考依据而评估房地产市场价值。
- 二、价值时点：二〇二二年六月一日。
- 三、估价方法：比较法。
- 四、价值类型：市场价值。
- 五、公开市场价值：人民币陆拾肆万柒仟陆佰陆拾元整(¥647,660元)。
- 六、详见下表：

估价结果明细表

| 估价对象                                | 用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值<br>(元) |
|-------------------------------------|----|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4幢1单元28层2801号 | 住宅 | 122.2                     | 5,300                       | 647,660     |

注：评估市场价值未考虑物业可能欠负的管理费、水电费等费用。

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人

二〇二二年六月九日

估价对象明细表

| 估价对象名称  | 产权证号                                | 丘地号 | 宗地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 自用面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 登记价<br>(元) | 用途 |     | 房屋性质      | 土地使用年限                    | 登记日期       | 权利人   |
|---|-------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------|----|-----|-----------|---------------------------|------------|-------|
|   |                                     |     |                           |                           |                           |            | 土地 | 建筑物 |           |                           |            |       |
| 麻城市金达路与兴才路<br>交汇处(新长江·智汇<br>城)4幢1单元28层2801<br>号 | 鄂(2021)<br>麻城市不动<br>产权第<br>0018674号 | -   | -                         | 122.2                     | -                         | -          | -  | -   | 市场商品<br>房 | 2018-03-02至<br>2088-03-01 | 2021-10-13 | 曾伟、宗雷 |

备注：以上信息来源于《房地产登记信息》记载内容。

## 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 注册房地产估价师声明 .....   | 5  |
| 估价假设和限制条件 .....    | 6  |
| 房地产估价结果报告 .....    | 8  |
| 一、 估价委托人 .....     | 8  |
| 二、 估价机构 .....      | 8  |
| 三、 估价目的 .....      | 8  |
| 四、 估价对象 .....      | 8  |
| 五、 价值时点 .....      | 8  |
| 六、 价值类型 .....      | 9  |
| 七、 估价原则 .....      | 9  |
| 八、 估价依据 .....      | 10 |
| 九、 估价方法 .....      | 11 |
| 十、 估价测算过程 .....    | 11 |
| 十一、 估价结果 .....     | 16 |
| 十二、 注册房地产估价师 ..... | 16 |
| 十三、 实地查勘期 .....    | 16 |
| 十四、 估价作业日期 .....   | 16 |
| 附件 .....           | 17 |
| 1. 估价对象位置图         |    |
| 2. 估价对象照片复印件       |    |
| 3. 产权证明资料复印件       |    |
| 4. 其他资料复印件         |    |
| 5. 估价机构营业执照复印件     |    |
| 6. 估价机构资质证书复印件     |    |
| 7. 估价师注册证书复印件      |    |

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、我们在估价过程中遵循了独立、客观、公正、合法以及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

三、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。

四、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

五、注册房地产估价师是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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师于二〇二二年六月一日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、本估价报告未请本公司以外的人士提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

一、本次估价基于以下假设条件：

1. 一般假设条件

对于估价对象的产权、建筑面积、用途等基础数据，我们以委托方提供的《房地产权登记信息》复印件为依据，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由委托方负责。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

估价对象在价值时点存在抵押、查封等他项权利，本次估价不考虑抵押、查封对价值的影响，故本报告存在不相一致假设。

5. 依据不足假设

①故本报告存在依据不足假设，未能进入室内查勘。根据调查，本次评估设定估价对象均为毛坯修、平面结构。

二、本次估价结果及估价报告的使用受到以下限制：

1. 确定估价结果时，考虑了估价对象所处地理位置、环境、交通状况、用途、结构、建造标准、成新率等因素。

2. 评估市场价值为市场公开价值，不包含转让时产生的税费和物业可能欠负的管理费、水电费、应补地价等费用。

3. 估价结果在注册房地产估价师专业知识和业务能力范围内力求准确、真实。

4. 本报告仅为法院案件审理提供参考依据而评估房地产市场价格，不作其它用途。

5. 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开刊物或新闻媒体，否则我司将追究其相应的法律责任，报告解释权归本公司所有。

6. 本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年六月九日至二〇二三年六月八日止，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，该估价结果应作相应调整或重新估价。

## 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

名称：深圳市罗湖区人民法院。

### 二、 估价机构

机构名称：深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司。

机构住所：深圳市福田区沙头街道车公庙工业区安华小区四栋二层西侧 288。

估价资质证书号：粤房估备字壹 0200021。

资质等级：壹级。

资质证书有效期：2024 年 08 月 16 日止。

组织机构代码：66585940-X。

法定代表人：赖晓凌。

### 三、 估价目的

为法院案件审理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

估价对象为麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4 幢 1 单元 28 层 2801 号房地产，（包含地上建筑物及所分摊的土地使用权）。

#### 2. 估价对象基本状况

##### （1）土地实物状况描述与分析

|      |  |                         |                         |
|------|--|-------------------------|-------------------------|
| 估价对象 | 麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4 幢 1 单元 28 层 2801 号 | 土地位置                    | 麻城市金达路与兴才路交汇处           |
| 产权证号 | 鄂（2021）麻城市不动产权第 0018674 号                  | 共用土地面积（m <sup>2</sup> ） | -                       |
| 土地用途 | -  | 土地使用权终止日期               | 2018-03-02 至 2088-03-01 |



|                       |        |      |       |
|-----------------------|--------|------|-------|
| 房屋性质                  | 市场化商品房 | 房屋用途 | 住宅    |
| 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 122.2  | 权利人  | 曾伟、宗雷 |

(2) 建筑物实物状况与分析

|                       |                                     |             |       |     |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------|-------|-----|
| 估价对象名称                | 麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)4幢1单元28层2801号 |             |       |     |
| 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 122.2                               | 建筑结构        | -     |     |
| 总楼层及所在楼层              | 总楼层33层,估价对象位于第28层                   | 空间布局        | 平面结构  |     |
| 法定用途                  | 住宅                                  | 实际用途        | -     |     |
| 使用状况                  | -                                   | 综合成新率       | 约九成新  |     |
| 朝向                    | 南向                                  | 景观          | 无特殊景观 |     |
| 装修状况                  | 估价对象装修情况                            |             |       |     |
|                       | 外墙                                  | 涂料          |       |     |
|                       | 客厅                                  | 未进入室内查勘。    |       |     |
|                       | 房间                                  |             |       |     |
|                       | 厨房                                  |             |       |     |
|                       | 洗手间                                 |             |       |     |
| 门                     | 防盗门                                 | 窗           | 铝合金窗  |     |
| 配套                    | 电梯                                  | 两部          | 消防系统  | 消防栓 |
|                       | 燃气                                  | -           | 空调系统  | -   |
|                       | 物业管理                                | 物管配套完善,卫生较好 | 其它设备  | -   |

五、价值时点

二〇二二年六月一日。

六、价值类型

本次评估价值定义为估价对象在价值时点的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则,以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则公认的估价原则。

### 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和价格的原则。

### 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。

### 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。

## 八、 估价依据

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国房地产管理法》（2007年08月30日修正）。
2. 《中华人民共和国民法典》（自2021年01月01日起实施）。
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年08月28日第二次修正）。
4. 国家及黄冈市其它有关房地产的政策和法规。

### （二）技术规范、规章类依据

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/T50899-2013）》。

### （三）委托方提供的资料

《房地产权登记信息》复印件。

### （四）估价机构掌握的依据

1. 黄冈市房地产市场资料。

2. 估价人员实地查勘时获得的有关资料。

## 九、 估价方法

本次估价采用比较法进行估价。

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。

## 十、 估价测算过程

### (一) 计算公式

估价对象价格=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常成交价格的处理。

市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

区位状况调整：是将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格。

权益状况调整：是将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格。

实物状况调整：是将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。

### (二) 可比实例的选取

可比实例的选取应符合下列要求：

1. 可比实例房地产应与估价对象房地产相似。
2. 可比实例的交易方式应适合估价目的。
3. 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年。
4. 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。
5. 至少选取三个交易实例。

综上所述，本次评估选取如下三个交易实例作为可比实例，其基本情况如下：

| 项目    | 估价对象    | 可比实例 A            | 可比实例 B         | 可比实例 C           |                  |
|-------|---------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| 房地产名称 | 新长江·智汇城 | 新长江·智汇城           | 博森翰林城          | 翰林城 6 号院         |                  |
| 市场情况  | 交易情况    | ---               | 正常             | 正常               |                  |
|       | 交易类型    | -                 | 二手房            | 二手房              |                  |
|       | 交易日期    | 区域内路网密度较高，道路通达度较好 | 区域内路网密度较高，道路通达 | 区域内路网密度较高，道路通达度较 | 区域内路网密度较高，道路通达度较 |
|       | 交易单价    | 待估                | 5,500          | 5,300            | 5,200            |
|       | 价格类型    | -                 | 挂牌价            | 挂牌价              | 挂牌价              |
| 区位状况  | 地理位置    | 金达路-兴才路           | 金达路-兴才路        | 市政府-西环路          | 市政府-台湾街          |
|       | 交通便捷度   | 便捷                | 便捷             | 便捷               | 便捷               |
|       | 公共配套    | 较完善               | 较完善            | 较完善              | 较完善              |
|       | 居住成熟度   | 较好                | 较好             | 较好               | 较好               |
|       | 区域环境    | 较好                | 较好             | 较好               | 较好               |
|       | 城市规划限制  | 热点区域              | 热点区域           | 热点区域             | 热点区域             |
| 权益状况  | 用途      | 住宅                | 住宅             | 住宅               | 住宅               |
|       | 租约限制    | 无租约限制             | 无租约限制          | 无租约限制            | 无租约限制            |
|       | 他项权利限制  | 无特殊限制             | 无特殊限制          | 无特殊限制            | 无特殊限制            |
| 实物状况  | 楼层位置    | 28 层              | 高层             | 高层               | 低层               |
|       | 朝向      | 南向                | 南向             | 南向               | 南向               |
|       | 装修装饰    | 毛坯                | 毛坯             | 毛坯               | 毛坯               |
|       | 采光度     | 好                 | 好              | 好                | 好                |
|       | 户型结构    | 平面结构              | 平面结构           | 平面结构             | 平面结构             |
|       | 维护状况    | 较好                | 较好             | 较好               | 较好               |
|       | 建筑面积    | 122.2             | 121            | 125              | 108              |
|       | 成新状况    | 九成新               | 九成新            | 九成新              | 九成新              |
| 设施设备  | 齐备      | 齐备                | 齐备             | 齐备               |                  |

### (三) 编制比较因素条件指数表

1. 交易情况修正：三个可比实例交易情况均为正常，故不作修正。

2. 交通便捷度：估价对象与本次评估选取的三个可比实例为新长江·智汇城、博森翰林城、翰林城 6 号院，交通便捷度状况一致，不作修正。

公共配套状况：估价对象与本次评估选取的三个可比实例均为新长江·智汇城、博森翰林城、翰林城 6 号院，公共配套状况一致，不作修正。

居住成熟度状况：估价对象与本次评估选取的三个可比实例均为新长江·智汇城、博森翰林城、翰林城 6 号院，居住成熟度状况相似，不作修正。

区域环境状况：估价对象与本次评估选取的三个可比实例均为新长江·智汇城、博森翰林城、翰林城 6 号院，区域环境状况一致，不作修正。

城市规划限制：估价对象与本次评估选取的三个可比实例均无规划限制条件，城市规划限制状况一致，不作修正。

### 3. 权益状况调整

房屋用途：估价对象与本次评估选取的三个可比实例均为住宅，无需调整。

租约限制：估价对象与本次评估选取的三个可比实例均无租约限制，无需调整。

他项权利状况：估价对象与本次选取的三个可比实例均无设定他项权利状况，故无需作调整。

### 4. 实物状况调整

楼层状况：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的楼层为高层、高层、高层、低层，楼层不一致，故实例 C 作“2”分的减分修正，实例 A、实例 B 不作修正。

朝向状况：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的朝向均为南向，朝向一致，故不作修正。

装饰装修：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的装饰装修状况均为毛坯，装饰装修一致，故不作修正。

采光度：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的采光度均为好，采光度一致，故不作修正。

户型结构：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的户型结构均为平面结构，空间布局一致，故不作修正。

建筑面积：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的建筑规模分别为 122.2 m<sup>2</sup>、



121 m<sup>2</sup>、125 m<sup>2</sup>、108 m<sup>2</sup>，建筑面积的规模不一致，故实例 A、实例 B 不作修正，实例 C 作“2”分的加分修正。

新旧程度：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的新旧程度均为九成新，新旧程度一致，故不作修正。

设备及设施：估价对象与本次评估选取的三个可比实例的设备及设施均为齐备，故不作修正。

比较因素条件指数表

| 项目                      |        | 估价对象    | 可比实例 A  | 可比实例 B  | 可比实例 C   |
|-------------------------|--------|---------|---------|---------|----------|
| 房地产名称                   |        | 新长江·智汇城 | 新长江·智汇城 | 博森翰林城   | 翰林城 6 号院 |
| 交易情况                    |        | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
| 交易类型                    |        | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
| 交易日期                    |        | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
| 交易单价（元/m <sup>2</sup> ） |        | 待估      | 5,500   | 5,300   | 5,200    |
| 区位<br>状况                | 地理位置   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 交通便捷度  | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 公共配套   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 居住成熟度  | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 区域环境   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 城市规划限制 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
| 权益<br>状况                | 用途     | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 租约限制   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 他项权利限制 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
| 实物<br>状况                | 楼层位置   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/98   |
|                         | 朝向     | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 装修装饰   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 采光度    | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 户型结构   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 维护状况   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |
|                         | 建筑结构   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100  |

|      |         |         |         |         |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 建筑面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/102 |
| 成新状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 设施设备 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 合计   | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

比较价格计算

| 交易案例名称                     | 可比实例 A     | 可比实例 B  | 可比实例 C  |
|----------------------------|------------|---------|---------|
| 交易单价 (元/m <sup>2</sup> )   | 5,500      | 5,300   | 5,200   |
| 交易情况修正系数                   | 100/100    | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况修正系数                   | 100/100    | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况修正系数                   | 100/100    | 100/100 | 100/100 |
| 权益状况修正系数                   | 100/100    | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况修正系数                   | 100/100    | 100/100 | 100/100 |
| 修正后案例价格(元/m <sup>2</sup> ) | 5,500      | 5,300   | 5,200   |
| 比较权重                       | 1/3        | 1/3     | 1/3     |
| 评估单价(元/m <sup>2</sup> )    | 5,300 (取整) |         |         |

估价对象的区位状况、权益状况、实物状况与三个可比实例基本相当，无明显差异，且修正调整后的价格差异较小，故以上三个实例修正调整后价格的加权平均数确定为估价对象的比较单价。估价对象的比较单价 = (5,500+5,300+5,200) ÷ 3 ≈ 5,300 元/m<sup>2</sup> (取整)。

经过以上比较分析计算得出估价对象麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4幢1单元28层2801号的评估单价为5,300元/m<sup>2</sup>。

十一、 估价结果

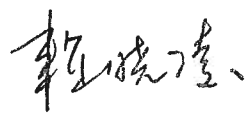
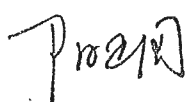
经测算，麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4幢1单元28层2801号于二〇二二年六月一日的公开市场价值：人民币陆拾肆万柒仟陆佰陆拾元整(¥647,660元)。详见下表：

估价结果明细表

| 估价对象                                | 用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值<br>(元) |
|-------------------------------------|----|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)4幢1单元28层2801号 | 住宅 | 122.2                     | 5,300                       | 647,660     |

十二、注册房地产估价师

参与本次估价中国注册房地产估价师有：

| 姓名  | 注册号        | 签 名  | 签名日期  |
|-----|------------|--|-------|
| 赖晓凌 | 4420130155 |    | 年 月 日 |
| 阳正国 | 4420030049 |  | 年 月 日 |

十三、实地查勘期

二〇二二年六月一日。

十四、估价作业日期

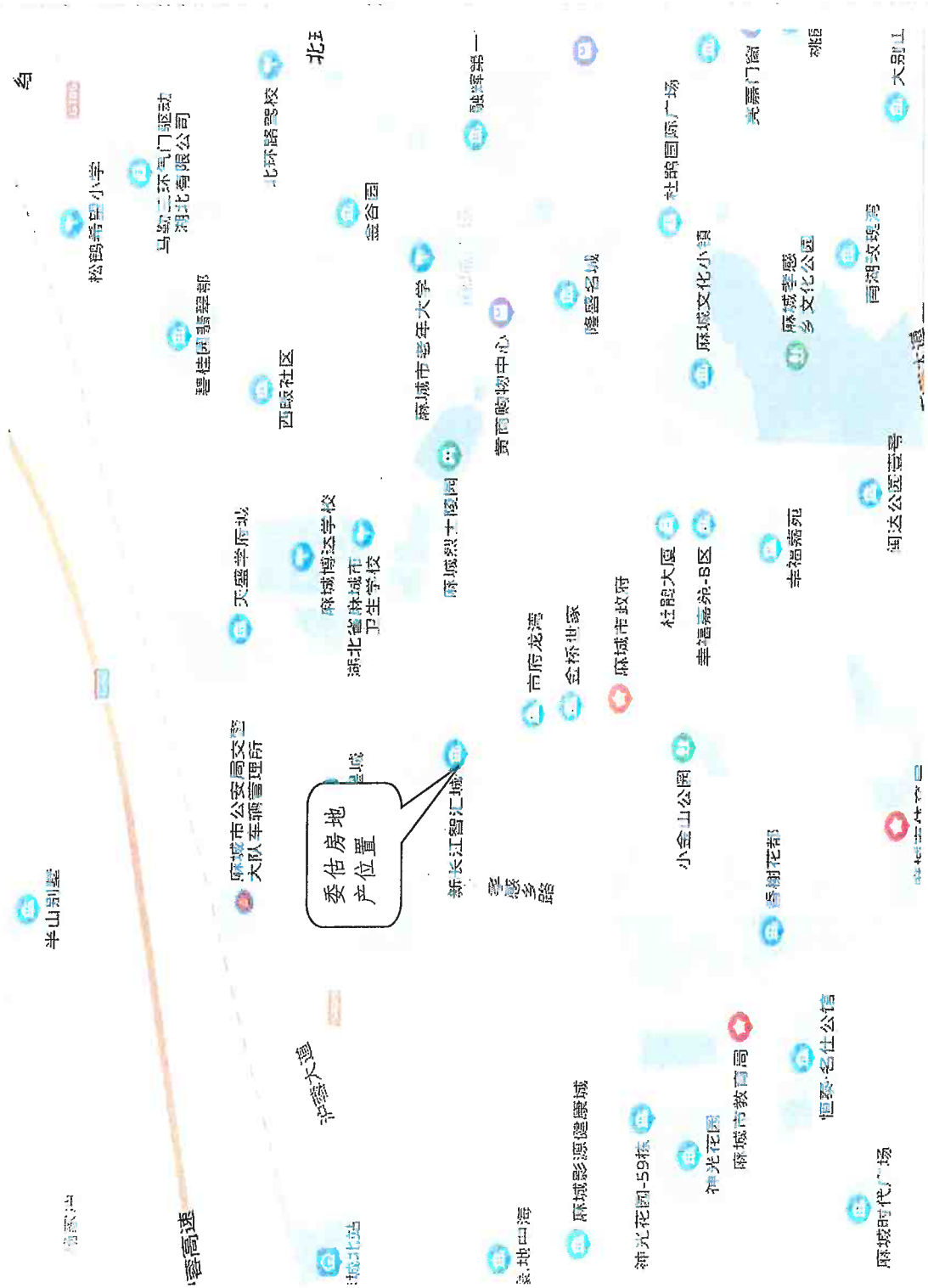
二〇二二年六月一日至二〇二二年六月九日。



## 附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片复印件
- 三、产权证明资料复印件
- 四、其他资料复印件
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、估价机构资质证书复印件
- 七、估价师注册证书复印件

**(一)、估价对象位置图-麻城市金达路与兴才路交汇处（新长江·智汇城）4幢1单元28层2801号**



(二)、估价师查勘麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)4幢1

单元28层2801号相关照片



# 广东省深圳市罗湖区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)深罗法技鉴字第187号

|      |   |    |      |
|------|---|----|------|
| 委托机构 | 深圳市鹏泰土地房产资产评估咨询有限公司   |    |      |
| 委托类别 | 评估  |    |      |
| 案号   | (2021)粤0303执29548号  | 案由 | 合同纠纷 |
| 委托事项 | 对湖北省麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)4幢1单元28层2801号房的市场价值进行评估。  |    |      |
| 鉴定目的 | 履行生效法律文书确定的义务。  |    |      |
| 简要案情 | 合同纠纷。   |    |      |
| 移送材料 | 执行通知书、房产信息单复印件各一份。  |    |      |
| 鉴定要求 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,不得违反。</li><li>2. 必须独立、客观、科学地完成委托;</li><li>3. 时限:当事人缴费之日起30日内出具专业结论报告,超过时限须办理延时申请;无故超期将依据《广东省司法委托中介机构诚信管理细则》予以处罚;</li><li>4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知;</li><li>5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系,不得直接与本案其他任何一方联系;</li><li>6. 鉴定人出具的鉴定书,应当具有下列内容:委托法院的名称、委托鉴定的内容及要求、鉴定材料、鉴定所依据的原理及方法、对鉴定过程的说明、鉴定意见、承诺书。鉴定书应当由鉴定人签名或盖章,并附鉴定人的相应资格证明。委托机构鉴定的,鉴定书应当由鉴定机构盖章,并由从事鉴定的人员签名。</li></ol> |    |      |
| 备注   | <ol style="list-style-type: none"><li>1、移送材料是原件的须注明原件,鉴定报告书应根据当事人人数提交相应的份数;</li><li>2、联系地址:深圳市罗湖区沿河北路2000号司法大厦1611室。<br/>电子邮箱:lhfysjt@szcourt.gov.cn</li></ol>  |    |      |

联系人:何小哲

联系电话:0755-25038026、25420075

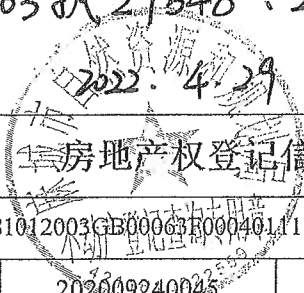
接受委托签名及时间: 2022.5.25

袁小哲 [Redacted]

法院盖章: 2022年5月25日



2021) 鄂 0303 执 29548、29549 号



| 房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)                |                                |   |  |  |
|--------------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
| 不动产单元号: 421181012003GB00063F00040111 |                                | 房地坐落: 麻城市金达路与兴才路交汇处 (新长江·智汇城) 4幢1单元28层2801号 |  |  |
| 业务号                                  | 202009240045                   | 202110130084                                |  |  |
| 内容                                   |                                |   |  |  |
| 房屋所有权人                               | 麻城新长江房地产开发有限公司                 | 曾伟、宗雷                                       |  |  |
| 证件种类                                 | 身份证                            | 身份证   |  |  |
| 证件号                                  | [REDACTED]                     | [REDACTED]                                  |  |  |
| 房屋共有情况                               | 单独所有                           | 共同共有  |  |  |
| 权利人类型                                | 个人                             | 个人  |  |  |
| 登记类型                                 | 首次登记                           | 转移登记  |  |  |
| 登记原因                                 | 国有建设用地上房屋所有权首次登记               | 国有建设用地上房屋所有权转本位登记                           |  |  |
| 土地使用权人                               | 麻城新长江房地产开发有限公司                 | 全体业主  |  |  |
| 独用土地面积 (m <sup>2</sup> )             |                                |   |  |  |
| 分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )             | 5.96                           | 5.964                                       |  |  |
| 土地使用期限                               | 2018年03月02日 起<br>2088年03月01日 止 | 2018年03月02日 起<br>2088年03月01日 止              |  |  |
| 房地产交易价格 (万元)                         |                                | 83.046500                                   |  |  |
| 规划用途                                 | 住宅                             | 住宅  |  |  |
| 房屋性质                                 | 市场化商品房                         | 市场化商品房                                      |  |  |
| 房屋结构                                 | 钢筋混凝土结构                        | 钢筋混凝土结构                                     |  |  |
| 所在层数/总层数                             | 28/33                          | 28/33                                       |  |  |
| 建筑面积 (m <sup>2</sup> )               | 122.2                          | 122.2                                       |  |  |
| 专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )             | 97.84                          | 97.84                                       |  |  |
| 分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )             | 24.362                         | 24.362                                      |  |  |
| 竣工时间                                 |                                |   |  |  |
| 不动产权证书号                              | 鄂 (2020) 麻城市不动<br>产权第0008948号  | 鄂 (2021) 麻城市不动<br>产权第0018674号               |  |  |
| 登记时间                                 | 2020年09月25日 10时0<br>0分15秒      | 2021年10月13日 00时0<br>0分00秒                   |  |  |
| 登簿人                                  | 肖花萍                            | 肖花萍   |  |  |
| 附记                                   |                                |   |  |  |

54



## 抵押权登记信息

不动产单元号:

421181012003GB00063F00040111

抵押不动产类型:

土地土地和房屋林地和林木土地和在建建筑物海域海域和构筑物其他

|                     |                                     |  |  |  |
|---------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| 业务号                 | zbx202110130084                     |  |  |  |
| 内容                  |                                     |  |  |  |
| 抵押权人                | 中国工商银行股份有限公司麻城支行                    |  |  |  |
| 证件种类                | 营业执照                                |  |  |  |
| 证件号                 |                                     |  |  |  |
| 抵押人                 | 曾伟、宗雷                               |  |  |  |
| 抵押方式                | 一般抵押                                |  |  |  |
| 登记类型                | 首次登记                                |  |  |  |
| 登记原因                | 预告抵押转持证抵押登记                         |  |  |  |
| 坐落                  | 麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)4幢1单元28层2801号 |  |  |  |
| 抵押范围                | 麻城市金达路与兴才路交汇处(新长江·智汇城)4幢1单元28层2801号 |  |  |  |
| 被担保主债权数额(万元)        | 58.000000                           |  |  |  |
| 债务履行期限(债权确定期间)      | 2019年08月30日起<br>2039年08月30日止        |  |  |  |
| 最高债权额(万元)           |                                     |  |  |  |
| 担保范围                |                                     |  |  |  |
| 是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定 |                                     |  |  |  |
| 不动产登记证明号            | 鄂(2021)麻城市不动产证明第0017482号            |  |  |  |
| 登记时间                | 2021年10月13日 09时08分06秒               |  |  |  |
| 登簿人                 | 肖花萍                                 |  |  |  |
| 注销抵押业务号             |                                     |  |  |  |
| 注销抵押原因              |                                     |  |  |  |
| 注销时间                |                                     |  |  |  |
| 登簿人                 |                                     |  |  |  |

附记

登记时间：2021年10月  
13日 09时08分06秒；

## 查解封登记信息

不动产单元号: 421181012003GB00063F00040111

|           |  |  |  |  |
|-----------|--|--|--|--|
| 业务号<br>内容 | 202204200096   |  |  |  |
| 查封机关      | 广东省深圳市罗湖区人民法院  |  |  |  |
| 查封类型      | 查封   |  |  |  |
| 查封文件      | (2021)粤0303执<br>29548、29549号   |  |  |  |
| 查封文号      | (2021)粤0303执<br>29548、29549号之五   |  |  |  |
| 查封期限      | 2022-04-20 00:00:00起<br>2025-04-19 23:59:59止   |  |  |  |
| 查封范围      | 麻城市金达路与兴才路交<br>汇处(新长江·智汇城)4<br>幢1单元28层2801号  |  |  |  |
| 登记时间      | 2022年04月20日 14时47分<br>32秒  |  |  |  |
| 登簿人       | 肖花萍  |  |  |  |
| 解封业务号     |  |  |  |  |
| 解封机关      |  |  |  |  |
| 解封文件      |  |  |  |  |
| 解封文号      |  |  |  |  |
| 登记时间      |  |  |  |  |
| 登簿人       |  |  |  |  |
| 附记        | 登记时间: 2022年04月20<br>日 14时47分32秒;<br>原告:杨林 法官名称:何小<br>哲、贺子睿 联系电话:181<br>29966733 被查封权利人:<br>曾伟、宗雷 |  |  |  |
| 备注信息      |  |  |  |  |





# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030066585940XT

**名称** 深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司  
**类型** 有限责任公司  
**住所** 深圳市福田区沙头街道车公庙工业区安华小区四栋二层西侧288  
**法定代表人** 赖晓凌  
**成立日期** 2007年08月10日

**重要提示**

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信用信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年10月21日





# 房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200021

企业名称: 深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码: 9144030066585940XT

法定代表人: 赖晓凌

注册地址: 深圳市福田区沙头街道车公庙工业区安华小区四栋二层西面28B

有效期: 至 2024年08月16日

备案等级: 壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“网上办事”栏目查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2021年08月16日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00190526

姓名 / Full name

赖晓凌

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420130155

执业机构 / Employer

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-02

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00215786

29

姓名 / Full name

阳正国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420030049

执业机构 / Employer

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-25

持证人签名 / Bearer's signature

