

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2021]字第 J-2351 号

估价项目名称：汪■■名下坐落于黄山市歙县徽城镇富资小区 3A 幢 103 室、104 室共计 2 套住宅用途涉执房地产及家具家电以及商品（包装的锅具等）处置司法评估【案号：（2021）皖 1002 执恢 445 号】

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：章 俊（3420110050）

花 东（3420190031）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 29 日



致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

受贵院委托，本估价机构选派注册房地产估价师，对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

案号：（2021）皖1002执恢445号；案由：追偿权纠纷。

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：根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象为黄山市歙县徽城镇富资小区3A幢103室、104室共计2套住宅用途房地产及室内物品，产权证号为皖（2018）歙县不动产权第0003828号、皖（2018）歙县不动产权第0003827号，权利人为汪■■■■，共有情况为单独所有，总建筑面积为164.11m²（详见估价对象一览表），房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅，权利性质为划拨/市场化商品房；财产范围包括建筑物（含装饰装修）、家具家电以及商品（包装的锅具等）（详见明细清单表）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括衣物、被褥、餐具的日用品债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

抵押状况：有抵押；查封状况：有查封。

估价对象一览表

序号	不动产权证号	坐落	房屋用途	建筑结构	楼层	建筑面积（m ² ）
1	皖（2018）歙县不动产权第0003828号	歙县徽城镇富资小区3A幢103室	住宅	混合结构	1/6F	43.93
2	皖（2018）歙县不动产权第0003827号	歙县徽城镇富资小区3A幢104室	住宅	混合结构	1/6F	120.18
合计	-	-	-	-	-	164.11

室内物品明细表（3A幢103室）

序号	物品名称	数量	计量单位	备注
1	床	1	张	1米
2	平底锅	30	个	商品，包装齐全

地址：合肥市庐阳区濉溪路425号1301室

联系电话：0551-62658800 62619911（传真）



扫描全能王 创建

3	茶具	8	套	商品, 包装齐全
4	电热锅	3	个	商品, 包装齐全
5	炒锅	3	个	
6	书桌	1	张	1.2*0.5 H=0.8
7	刀具	2	套	三件套
8	挑衣杆	15	根	商品, 包装齐全
9	实木床	1	张	1.8米
10	床头柜	2	个	
11	皮制凳	1	个	1.2*0.4 H=0.4
12	老式电视机	1	台	对角 0.9
13	电视柜	1	个	1.6*0.4 H=0.4
14	骆驼牌落地扇	1	台	
15	保险柜	1	个	0.45*0.4 H=0.7
16	电热水器(集热式)	1	台	
17	餐桌	1	张	1.3*0.8 H=0.75
18	椅子	6	把	
19	电视机	1	台	
20	空调	1	台	奥克斯
21	洗衣机	1	台	
22	护目灯	2	台	华雄

室内物品明细表 (3A幢 104室)

序号	物品名称	数量	计量单位	备注
1	鞋柜	1	个	1.1*0.3 H=1
2	茶几(玻璃台面)	1	个	1.2*0.6 H=0.4
3	展示柜	1	个	1.4*0.4 H=2
4	沙发(含贵妃椅一个)	1	组	2.5
5	鱼缸	1	个	1.25*0.4 H=1.25
6	电视柜	1	个	2.3*0.4 H=0.4
7	台式主机	1	个	
8	油烟机	1	台	乐邦
9	煤气灶	1	个	双灶
10	保险柜	1	个	

价值时点: 2021年11月25日。

价值类型: 市场价值。



估价方法：比较法、收益法、成本法。

估价结果：见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	标的物数量 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
3A幢 103室	43.93	6334	27.83	含装饰装修
3A幢 104室	120.18	6516	78.31	
室内物品	-	-	1.83	/
合计	107.37 (大写人民币壹佰零柒万叁仟柒佰元整)			

室内物品估价结果明细表 (3A幢 103室)

序号	物品名称	数量	计量单位	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
1	床	1	张	400	400	1米
2	平底锅	30	个	50	1500	/
3	茶具	8	套	40	320	/
4	电热锅	3	个	60	180	/
5	炒锅	3	个	60	180	/
6	书桌	1	张	250	250	1.2*0.5 H=0.8
7	刀具	2	套	50	100	三件套
8	挑衣杆	15	根	20	300	/
9	实木床	1	张	800	800	1.8米
10	床头柜	2	个	100	200	/
11	皮制凳	1	个	30	30	1.2*0.4 H=0.4
12	老式电视机	1	台	200	200	对角 0.9
13	电视柜	1	个	300	300	1.6*0.4 H=0.4
14	骆驼牌落地扇	1	台	80	80	/
15	保险柜	1	个	300	300	0.45*0.4 H=0.7 特殊物品, 无法正常使用
16	电热水器 (集热式)	1	台	490	490	/
17	餐桌	1	张	300	300	1.3*0.8 H=0.75
18	椅子	6	把	50	300	/
19	电视机	1	台	550	550	/

地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号 1301 室

联系电话：0551-62658800 62619911 (传真)



扫描全能王 创建

20	空调	1	台	800	800	奥克斯
21	洗衣机	1	台	350	350	/
22	护眼灯	2	台	50	100	华雄
合计	-	-	-	-	8030	-

室内物品估价结果明细表 (3A幢 104室)

序号	物品名称	数量	计量单位	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
1	鞋柜	1	个	300	300	1.1*0.3 H=1
2	茶几(玻璃台面)	1	个	360	360	1.2*0.6 H=0.4
3	展示柜	1	个	540	540	1.4*0.4 H=2
4	沙发(含贵妃椅一个)	1	组	300	300	2.5 局部塌陷 无法正常使用
5	鱼缸	1	个	450	450	1.25*0.4 H=1.25
6	电视柜	1	个	260	260	2.3*0.4 H=0.4
7	台式主机	1	个	300	300	/
8	油烟机	1	台	980	980	乐邦
9	煤气灶	1	个	650	650	双灶
10	保险柜	1	个	100	100	无法正常使用, 即为残余价值
合计	-	-	-	-	4240	-

特别提示：1. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响；2. 估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金；3. 上述结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响；4. 评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；5. 根据估价委托人提供的资料，估价对象土地性质为划拨，敬请估价委托人及潜在购买人充分关注该因素对估价对象的影响。6. 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年；7. 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读估价报告全文。致函单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

安徽正诚房地产评估有限公司

法定代表人

2021年11月29日



地址：合肥市庐阳区濉溪路425号1301室

联系电话：0551-626158800 62619911(传真)



扫描全能王 创建

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、估价委托人：黄山市屯溪区人民法院
住所：安徽省黄山市屯溪区 G56(杭瑞高速)
- 2、权利人：汪剑州
住所：安徽省歙县徽城镇新城南路 54 号
- 3、申请执行人：黄山汇捷投资有限公司
住所：安徽省黄山市屯溪区天都大道 19 号黄山天一尚城 1 幢 1 单元 806 室
- 4、被执行人：汪剑州
住所：安徽省歙县徽城镇新城南路 54 号
被执行人：张海霞
住所：安徽省歙县徽城镇新城南路 54 号

二、房地产估价机构

1. 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
2. 法定代表人：章俊
3. 备案等级：一级，证书编号：GA161003
4. 有效期限：2019 年 3 月 14 日—2022 年 3 月 13 日
5. 土地资质等级：全国，资质证号：A201534027
6. 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号 1003-1004 室、1301 室
7. 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）
8. 公司网址：www.ahzcpq.com

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. 案件摘要

案号：（2021）皖 1002 执恢 445 号；案由：追偿权纠纷；标的物：被执行人汪剑州名下坐落于歙县徽城镇富资小区 3A 幢 103 室、104 室房产及家具家电以及商品（包装的锅具等）；申请执行人：黄山汇捷投资有限公司；被执行人：汪剑州、张海霞。



2. 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、家具家电以及商品（包装的锅具等）（详见明细清单表）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括衣物、被褥、餐具的日用品债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3. 估价对象基本状况

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象坐落于黄山市歙县徽城镇富资小区 3A 幢 103 室、104 室，权利人为汪剑州，共有情况为单独所有，房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅，总建筑面积为 164.11 m²，所在层与总楼层为 1/6 层，目前为空置，使用正常，室内整体装修等级为简单装修，维护状况较好。

权属登记摘录表

3A 幢 103 室

权利人	汪剑州	不动产权证号	皖（2018）歙县不动产权第 0003828 号
坐落	黄山市歙县徽城镇富资小区 3A 幢 103 室		
不动产单元号	341021004002GB00337F00330103		
权利类型	/		
面积	房屋建筑面积：43.93 m ²		
权利性质	划拨/市场化商品房	用途	住宅
使用期限	/		
所在层与总层数	1/6	建筑结构	混合结构

3A 幢 104 室

权利人	汪剑州	不动产权证号	皖（2018）歙县不动产权第 0003827 号
坐落	黄山市歙县徽城镇富资小区 3A 幢 104 室		
不动产单元号	341021004002GB00337F00330104		
权利类型	/		
面积	房屋建筑面积：120.18 m ²		
权利性质	划拨/市场化商品房	用途	住宅
使用期限	/		
所在层与总层数	1/6	建筑结构	混合结构



抵押情况表

不动产证明号	抵押权人	抵押人	抵押方式	被担保主债权 数额(万元)	债务履行期限	坐落
皖(2018)歙县不动 产证明第0003442号	黄山汇捷投资 有限公司	汪剑州	最高额抵押	110	2018年05月09日起 2020年05月08日止	徽城镇富资小 区3A幢103室
皖(2018)歙县不动 产证明第0003442号	黄山汇捷投资 有限公司	汪剑州	最高额抵押	110	2018年05月09日起 2020年05月08日止	徽城镇富资小 区3A幢104室

查封情况表(3A幢103室)

查封单位	查封类型	查封文件	查封文号	查封期限	查封范围
黄山市屯溪 区人民法院	轮候查封	(2019)皖1002 民初643号	(2019)皖1002 民初643号	2019-01-31起 2022-01-30止	徽城镇富资小区3A 幢104室等5户
屯溪区人民 法院	轮候查封	(2019)皖1002 执1161号	(2019)皖1002 执1161号	2019-10-29起 2022-10-28止	徽城镇富资小区3A 幢103室
黄山市屯溪 区人民法院	轮候查封	(2019)皖1002 执1404号	(2019)皖1002 执1404号	2019-12-26起 2022-12-25止	徽城镇富资小区3A 幢103室
歙县人民法 院	轮候查封	(2021)皖1021 执538号	(2021)皖1021 执538号	2021-4-13起 2024-4-12止	徽城镇富资小区3A 幢103室

查封情况表(3A幢104室)

查封单位	查封类型	查封文件	查封文号	查封期限	查封范围
黄山市屯溪 区人民法院	轮候查封	(2019)皖1002 民初643号	(2019)皖1002 民初643号	2019-01-31起 2022-01-30止	徽城镇富资小区3A 幢104室等5户
屯溪区人民 法院	轮候查封	(2019)皖1002 执1161号	(2019)皖1002 执1161号	2019-10-29起 2022-10-28止	徽城镇富资小区3A 幢104室
黄山市屯溪 区人民法院	轮候查封	(2019)皖1002 执1404号	(2019)皖1002 执1404号	2019-12-26起 2022-12-25止	徽城镇富资小区3A 幢104室
歙县人民法 院	轮候查封	(2021)皖1021 执528号	(2021)皖1021 执528号	2021-4-13起 2024-4-12止	徽城镇富资小区3A 幢104室
歙县人民法 院	轮候查封	(2021)皖1021 执513号	(2021)皖1021 执513号	2021-6-11起 2024-6-10止	徽城镇富资小区3A 幢104室



4. 土地基本状况

名称	黄山市歙县徽城镇富资小区 3A 幢 103 室、104 室住宅用地		共有宗地面积	/
四至	东至歙州大道，西至平安路，南近新安路，北至富资路			
用途	住宅用地	权利性质	划拨	
使用期限	/	形状	规则多边形	
地形地势	地势较平坦	开发程度	经现场勘查宗地为已开发完成，已达“六通”	
位置示意图				

5. 建筑物基本状况

3A 幢 103 室

朝向	南北通透	建筑面积	43.93 m ²
用途	住宅	层数/总层数	1/6F
建筑结构	混合结构	层高	约 2.9 米
设施设备	水电、通讯、消防、门禁等系统和设备配置齐全。		
装饰装修	外墙涂料，钢制入户门，地面地砖；客厅及卧室乳胶漆墙面，客厅塑钢窗加防盗网，卧室木门木地板，整体橱柜，塑钢窗加防盗网；		



	卫生间墙面墙砖、地面砖和集成吊顶，洗漱池、淋浴。室内整体装修等级为简单装修。		
空间布局	估价对象为平层，一室一厅一厨一卫， 空间布局较合理。	建成年代	2006
使用及维护状况	目前为空置，使用正常，维护状况较好；经实地查勘估价对象结构构件、设备齐全，管道畅通，现状良好属于基本完好房。		
楼栋位置	位于小区中间，楼幢位置较好。		

3A幢104室

朝 向	南北通透	建筑面积	120.18 m ²
用 途	住宅	层数/总层数	1/6F
建筑结构	混合结构	层 高	约2.9米
设施设备	水电、通讯、消防、门禁等系统和设备配置齐全。		
装饰装修	外墙涂料，钢制入户门，客厅地面地砖，石膏吊顶，电视背景墙；客厅及卧室乳胶漆墙面；室内木门木地板，石膏吊顶，塑钢窗加防盗窗，整体橱柜及成套木门；卫生间墙面墙砖、地面砖和集成吊顶，卫具齐全（盥洗套件、淋浴、毛巾架、马桶）。厨房地面砖、墙面砖、集成吊顶，乐邦油烟机、灶台、橱柜。室内整体装修等级为简单装修。		
空间布局	估价对象为平层，三室二厅一厨一卫， 空间布局较合理。	建成年代	2006
使用及维护状况	目前为空置，使用正常，维护状况较好；经实地查勘估价对象结构构件、设备齐全，管道畅通，现状良好属于基本完好房。		
楼栋位置	位于小区中间，楼幢位置较好。		

6. 室内物品基本状况

室内物品明细表（3A幢103室）

序号	物品名称	数量	计量单位	备注
1	床	1	张	1米
2	平底锅	30	个	商品，包装齐全
3	茶具	8	套	商品，包装齐全
4	电热锅	3	个	商品，包装齐全
5	炒锅	3	个	
6	书桌	1	张	1.2*0.5 H=0.8
7	刀具	2	套	三件套
8	挑衣杆	15	根	商品，包装齐全



9	实木床	1	张	1.8米
10	床头柜	2	个	
11	皮制凳	1	个	1.2*0.4 H=0.4
12	老式电视机	1	台	对角0.9
13	电视柜	1	个	1.6*0.4 H=0.4
14	骆驼牌落地扇	1	台	
15	保险柜	1	个	0.45*0.4 H=0.7
16	电热水器(集热式)	1	台	
17	餐桌	1	张	1.3*0.8 H=0.75
18	椅子	6	把	
19	电视机	1	台	
20	空调	1	台	奥克斯
21	洗衣机	1	台	
22	护目灯	2	台	华雄

室内物品明细表(3A幢104室)

序号	物品名称	数量	计量单位	备注
1	鞋柜	1	个	1.1*0.3 H=1
2	茶几(玻璃台面)	1	个	1.2*0.6 H=0.4
3	展示柜	1	个	1.4*0.4 H=2
4	沙发(含贵妃椅一个)	1	组	2.5
5	鱼缸	1	个	1.25*0.4 H=1.25
6	电视柜	1	个	2.3*0.4 H=0.4
7	台式主机	1	个	
8	油烟机	1	台	乐邦
9	煤气灶	1	个	双灶
10	保险柜	1	个	

五、价值时点

2021年11月25日(依据现场勘查日期)。

六、价值类型

价值类型名称:本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义: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。

价值内涵:是估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含装饰装修)、家具家电以及商品(包装的锅具等)、分摊的土地使用权(不



估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	标的物数量 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
3A幢 103室	43.93	6334	27.83	含装饰装修
3A幢 104室	120.18	6516	78.31	
室内物品	-	-	1.23	/
合计	107.37 (大写人民币壹佰零柒万叁仟柒佰元整)			

室内物品估价结果明细表 (3A幢 103室)

序号	物品名称	数量	计量单位	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
1	床	1	张	400	400	1米
2	平底锅	30	个	50	1500	/
3	茶具	8	套	40	320	/
4	电热锅	3	个	60	180	/
5	炒锅	3	个	60	180	/
6	书桌	1	张	250	250	1.2*0.5 H=0.8
7	刀具	2	套	50	100	三件套
8	挑衣杆	15	根	20	300	/
9	实木床	1	张	800	800	1.8米
10	床头柜	2	个	100	200	/
11	皮制凳	1	个	30	30	1.2*0.4 H=0.4
12	老式电视机	1	台	200	200	对角 0.9
13	电视柜	1	个	300	300	1.6*0.4 H=0.4
14	骆驼牌落地扇	1	台	80	80	/
15	保险柜	1	个	300	300	0.45*0.4 H=0.7 特殊物品, 无法正常使用
16	电热水器 (集热式)	1	台	490	490	/
17	餐桌	1	张	300	300	1.3*0.8 H=0.75
18	椅子	6	把	50	300	/
19	电视机	1	台	550	550	/
20	空调	1	台	800	800	奥克斯
21	洗衣机	1	台	350	350	/
22	护目灯	2	台	50	100	华雄
合计	-	-	-	-	8030	-



室内物品估价结果明细表 (3A幢 104室)

序号	物品名称	数量	计量单位	评估单价 (元)	评估价值 (元)	备注
1	鞋柜	1	个	300	300	1.1*0.3 H=1
2	茶几(玻璃台面)	1	个	360	360	1.2*0.6 H=0.4
3	展示柜	1	个	540	540	1.4*0.4 H=2
4	沙发(含贵妃椅一个)	1	组	300	300	2.5 局部塌陷 无法正常使用
5	鱼缸	1	个	450	450	1.25*0.4 H=1.25
6	电视柜	1	个	260	260	2.3*0.4 H=0.4
7	台式主机	1	个	300	300	/
8	油烟机	1	台	980	980	乐邦
9	煤气灶	1	个	650	650	双灶
10	保险柜	1	个	100	100	无法正常使用, 即为残余价值
合计	-	-	-	-	4240	-

估价结果内涵：满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含装饰装修)、家具家电以及商品(包装的锅具等)、分摊的土地使用权(不含土地出让金)及公共配套设施，不包括衣物、被褥、餐具的日用品债权债务、特许经营权等其他财产或权益，同时估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金；开发程度为现房，具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名 中国房地产 估价师 章俊 3420110050	签名日期
章俊	3420110050		2021.11.29
花东	3420190031		2021.11.29

十二、实地查勘期

2021年11月25日-2021年11月25日。

十三、估价作业期

2021年11月25日-2021年11月29日。

安徽正诚房地产土地评估咨询有限公司

