

房地产估价报告

估价项目名称：蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临天下 C1
地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号涉执房地产处
置司法评估报告

委 托 人：海口市龙华区人民法院

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：李 伟（注册号：3420180058）

卞志章（注册号：3420060016）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十日

估价报告编号：宏泰裁字（2022）第 1194 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 18755812008 17305689898

致委托方函

海口市龙华区人民法院：

承蒙委托，我公司对蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号涉执房地产〔建筑面积：363.87 m²，所在层次/总层数：-1~3/4；用途：住宅；建筑结构：钢混〕进行了市场价格评估。

价值时点：**2022 年 06 月 15 日**（现场勘查日）。

估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。**

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，遵循《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：

总价：¥422.09 万元，大写人民币：肆佰贰拾贰万零玖佰元整（综合单价：11600 元/平方米）。

特别提示：

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！

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十日

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	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师签章	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告应用有效期	15
附件	16
一、估价委托书	16
二、估价对象权属证明资料	17
三、估价对象照片	18
四、估价对象位置图	21
五、专业帮助情况和相关专业文件（无）	24
六、估价机构营业执照	24
七、估价机构备案证书	25
八、房地产估价师注册证书	26

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、我公司估价人员已于2022年06月15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		2022年06月20日
卞志章	3420060016		2022年06月20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

本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

(1) 估价结果没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

(2) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(3) 在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

(四) 不相一致假设

根据委托人提供的蚌埠市不动产登记信息查询结果资料显示，估价对象登记名称为蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号，经实地调查估价对象实际名称是君临天下二期别墅区天下墅，与登记信息名称有区别，因名称的区别不会造成估价对象价值的变化，本次估价以不动产登记为准。

(五) 依据不足假设

1. 估价委托人无法提供估价对象权属证明原件供估价人员进行核对。本次估价假设估价对象权属证明复印件中记载的内容与产权

登记部门相应登记信息内容完全一致，且真实、准确地反映了估价对象于价值时点的权利状况。

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人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、对人民法院处置财产进行评估，只是辅助执行法院确定处置参考价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。根据本次评估目的，本报告所提供的评估结果仅为委托方确定财产处置价格提供参考，拟处置财产的最终市场价值，需通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

（二）本估价报告使用的限制条件

1、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；

2、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；

3、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；

4、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；

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、本次评估价值是在估价限制日期内房屋保持原状下，如遭人为破坏，对评估结果有影响，则重新评估。

11、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须做相应调整。

房地产估价结果报告

宏泰裁字（2022）第 1194 号

一、估价委托人

名称：海口市龙华区人民法院

地址：海口市龙华区金宇路 10 号

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：二级

证书编号：GK152004

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、估价对象范围

本次估价对象范围为蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号（建筑面积：363.87 m²），包括建筑物不可分割的供水、排水、供电、通讯、燃气等基本设施、公共配套设施及分摊的土地使用权。

2、估价对象权益状况

估价对象为蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号，根据委托人提供的蚌埠市不动产登记信息查询结果资料显示，产权人为李金梅，不动产证书号：2015022879，建筑面积：363.87 m²，用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，土地性质为国有建设用地使用权。现被海口市龙华区人民法院查封。

3、土地状况

（1）位置。估价对象为蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临

天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号。

(2) 土地形状。土地形状较规则，呈矩形。

(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。地基地质条件适于建筑，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“六通”（即通路、供电、供水、排水、通信、通燃气），宗地内达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通信、通燃气）及红线内“场地平整”。

4、建筑物状况

已建成住宅，建成于约 2012 年，结构为钢混。建筑面积为 363.87 m²，所在层次/总层数为-1~3/4。朝向为坐北朝南。户型为四室三厅一厨四卫。外墙涂料，入户防盗门，装修情况：客厅，一楼及地下室为地板砖地面，墙面乳胶漆刷白，电视背景墙，顶棚石膏吊顶；卧室，木地板砖地面，墙面乳胶漆刷白、壁布；厨房，地板砖地面，布局为开放式厨房；卫生间，洁具齐全，地板砖地面，墙面贴瓷砖；院落及车库：附带前后院落，后院约 60 平方米，前院无修整，附带一个车库，木质楼梯扶手，防盗窗等。给、排水，电、通讯等相关设施齐全。使用及维护情况较好，成新基本完好。

5、区位状况

估价对象位于蚌埠市东海大道以南，文锦路以东君临天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号，周边有山水华庭、荣盛西湖官邸、迎河碧水湾、荣盛锦绣香堤等住宅小区，配套设施有张公山公园、蚌埠市客运南站、万达广场、蚌埠市实验中学、蚌埠第十一中学等，附近有 K311 路、120 路、133 路、123 路、138 路等公交车站点。估价对象所在小区绿化环境较好，物业管理较好。综上所述，该小区自然、人文环境较好，交通较便捷，配套设施较较完备。

五、价值时点

2022年06月15日（现场勘查日）

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》（2020年5月28日，十三届全

国人大三次会议表决通过)；

2、《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)；

3、《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)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号)；

5、《中华人民共和国拍卖法》(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改通过)；

6、《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)；

7、《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)；

8、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

(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)；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 委托方提供的有关资料

1、估价委托书；

2、估价对象房地产权属证明。

(四) 市场有关资料

1、估价人员现场勘察获得的实况和资料；

2、蚌埠市房地产市场价格信息资料。

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;类似房地产基本为业主自用,很少有出租,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,因估价对象为住宅性房地产,目前该区域房地产市场类似本估价对象的房地产存在交易情况,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【蚌埠市东海大道以南,文锦路以东君临天下 C1 地块 B7 号楼 1 单元 3 号 01013 号】在价值时点(2022 年 06 月 15 日)的市场价值为¥422.09 万元,大写人民币:肆佰贰拾贰万零玖佰元整(单价:11600 元/平方米)。

十一、注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
李 伟	3420180058		2022 年 06 月 20 日
卞志章	3420060016		2022 年 06 月 20 日

十二、实地查勘期

2022年06月15日。

十三、估价作业期

2022年05月24日至2022年06月20日。

十四、估价报告应用有效期

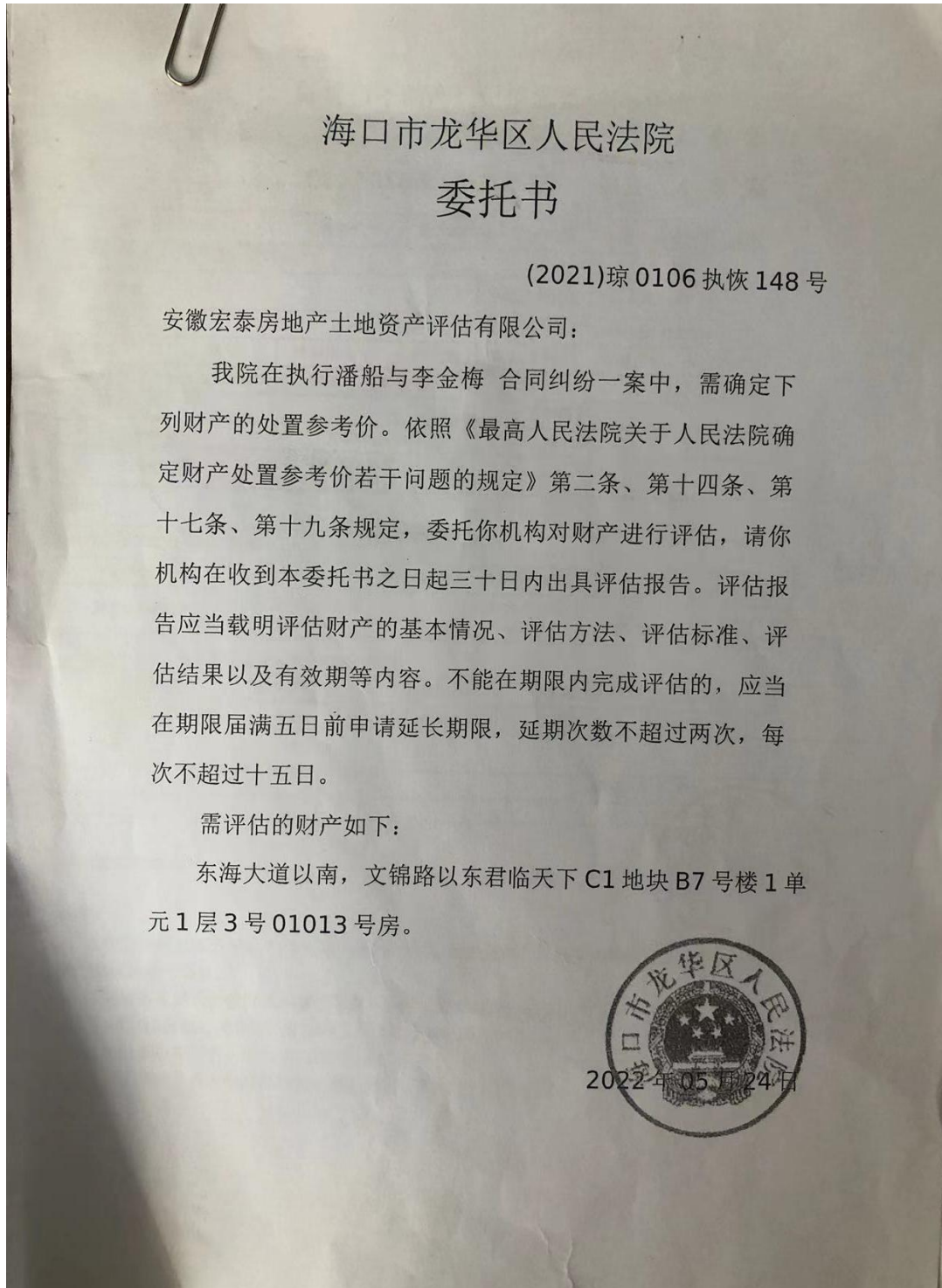
自估价报告签发日起有效期为十二个月。

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年六月二十日

附件

一、估价委托书



二、估价对象权属证明资料

蚌埠市不动产登记信息查询结果

依申请，经过查询蚌埠市不动产统一登记信息管理系统，结果如下：

产权信息

不动产证书号	权利人	证件号	登记类型	登记原因	登记日期
2015022879	李金梅	340304196106120420	转移登记	所有/转移/变更	2015-11-17

不动产详情（面积单位：平方米）

共有情况		不动产单元号		3403040120030200010073003			
坐落		东海大道以南，文锦路以东君临天下C1地块B7号楼1单元3号					
总层数	所在层	室号	规划用途	房屋性质	建筑面积	专有面积	分摊面积
4		01013	住宅	市场化商品房	363.87		
土地使用面积		宗地面积		宗地权利类型		宗地用途	
		849.39		国有建设用地使用权/房屋所有权			
附记		2015022879					

抵押信息（金额单位：万元）

不动产证明号	抵押权人	抵押金额	债务履行期限	抵押时间	抵押期限
20160100303	中国银行股份有限公司蚌埠分行	200	2014-06-11到2021-06-11		2014-6-11->2021-6-11

可能还部分

查封信息（注：轮候查封的实际起止日期为待定）

查封机构	查封类型	查封文号	查封开始日期	查封结束日期	附记
海口市龙华区人民法院	查封	(2020)琼0106执1338号	2021-01-27	2024-01-26	


异议信息

异议事项	附记
—	—

该记录依申请用于：_____ 经办人：_____

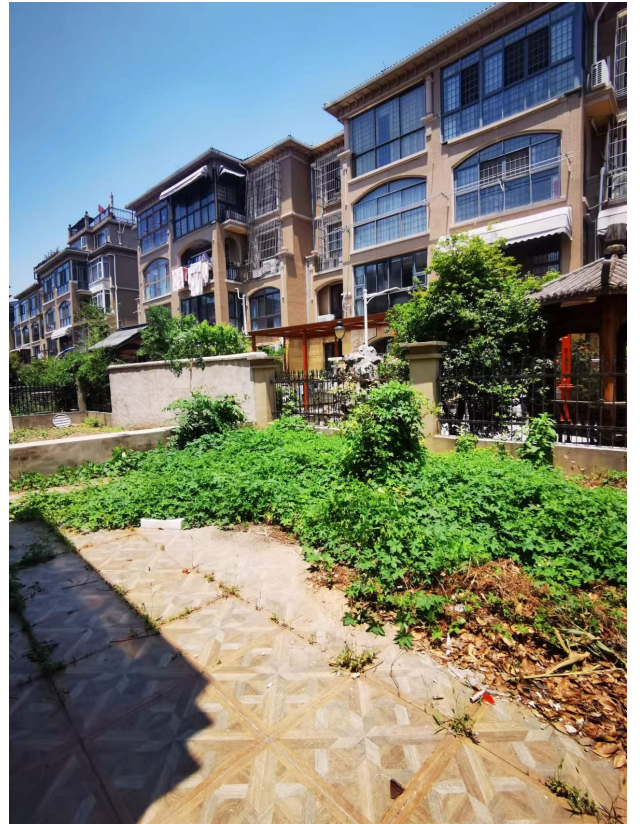
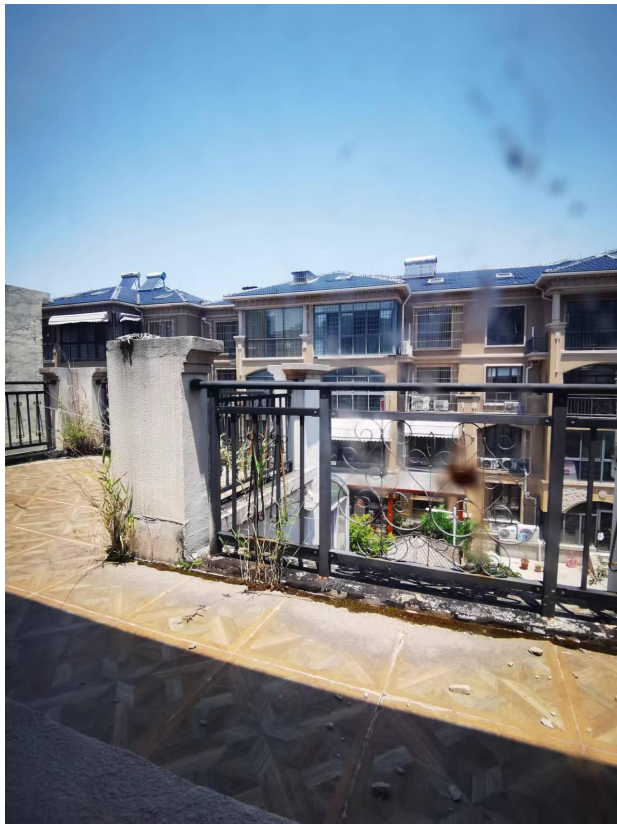
说明：

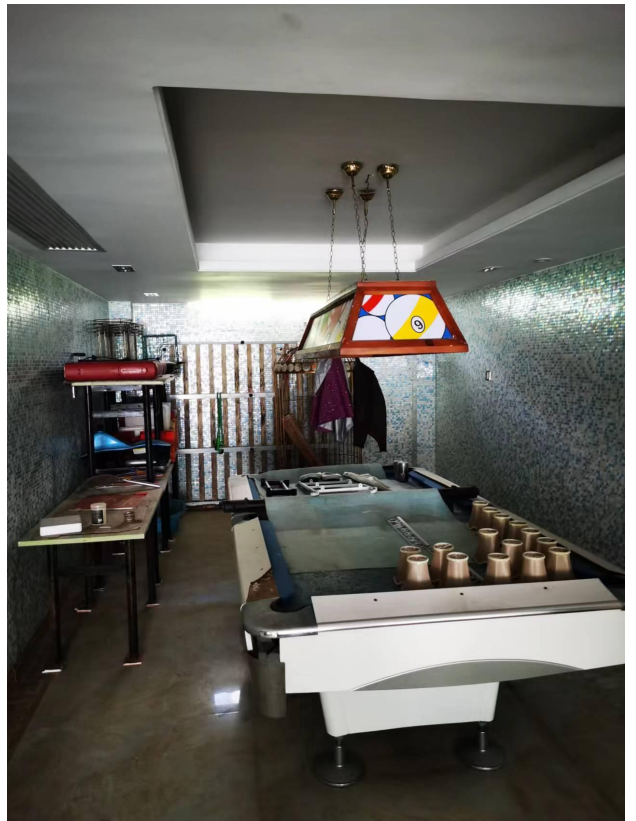
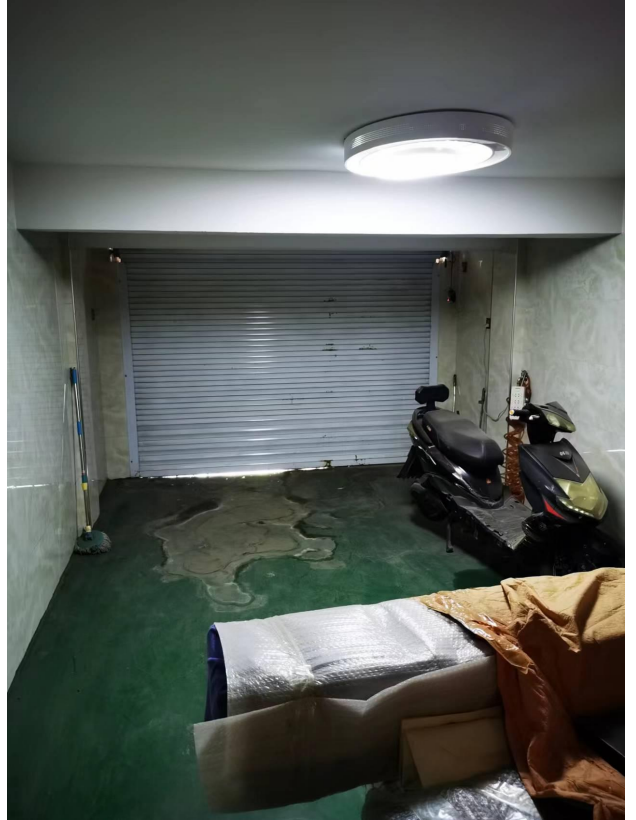
- 本次查询结果依据不动产(含房屋)登记簿出具，反映查询人目前实际拥有的不动产登记信息。查询范围涵盖蚌埠市市区。
- 可能因被查询人身份信息与登记簿不一致导致错误结果，查询人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误或异议，请告知档案查询工作人员予以核实，如有隐瞒或提供虚假信息自行承担法律责任。
- 查询结果中空白栏，均为登记簿中无此项登记信息。
- 查询人对以上查询中涉及的相关信息负有保密义务，不得泄露，并仅限查询用途使用。

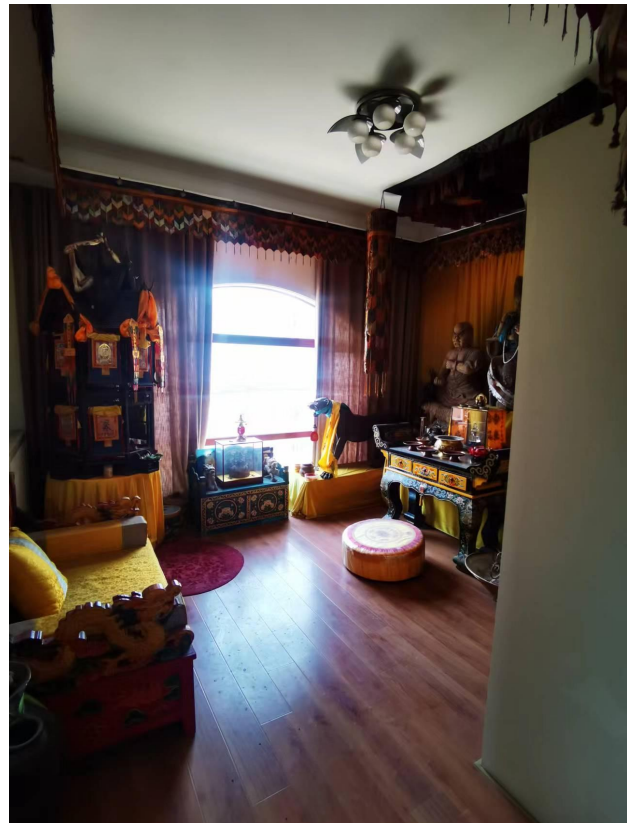
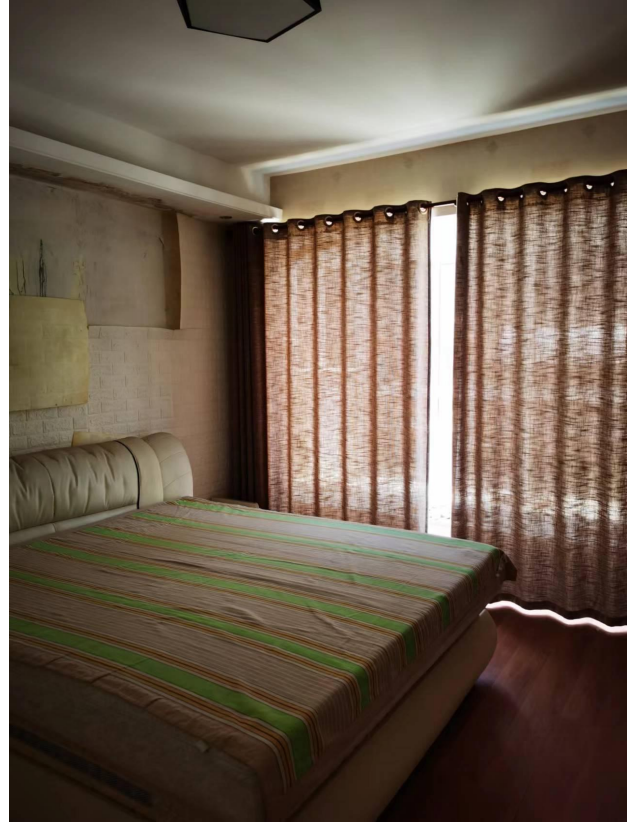


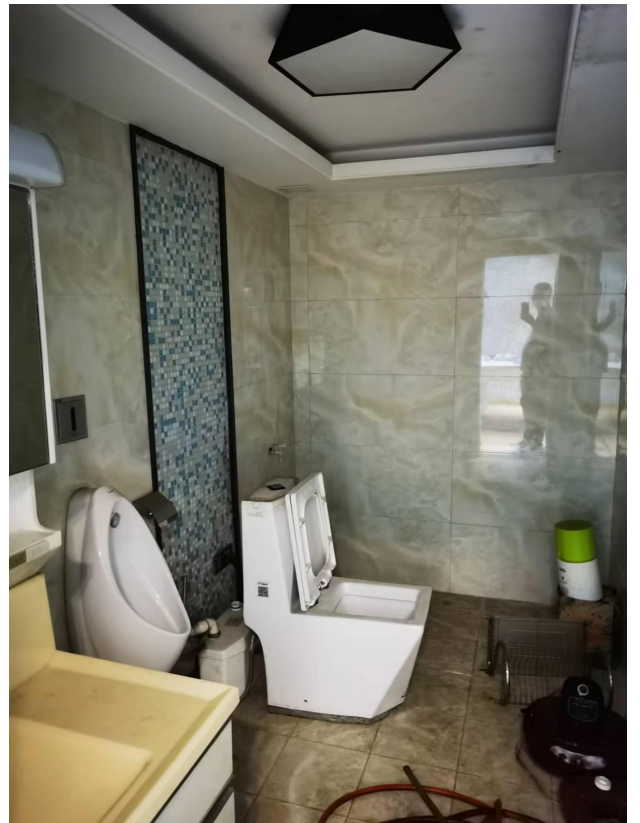
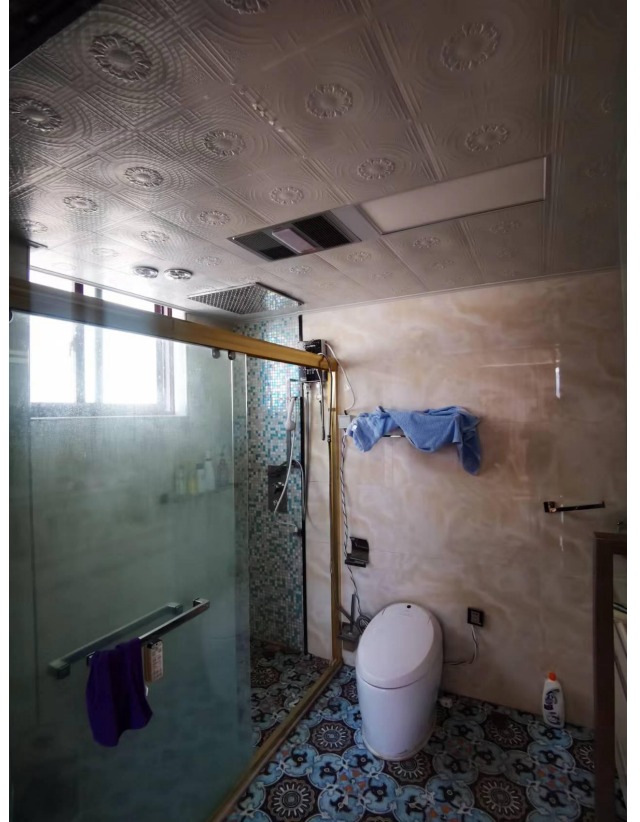
三、估价对象照片











四、估价对象位置图

