

安徽省合肥市中级人民法院 执行裁定书

(2020)皖01执恢56号

申请执行人：合肥科技农村商业银行股份有限公司东至路支行，营业场所安徽省合肥市东至路绿怡居001-003号。组织机构代码：79982373-6。

负责人：孙再争，行长。

被执行人：合肥圣泰光电科技有限公司，住所地安徽省合肥市长丰双凤经济开发区。组织机构代码：55457782-1。

法定代表人：怀忠庆，总经理。

被执行人：安徽鑫汇融资担保有限公司，住所地安徽省合肥市淮河路266号香港广场大厦24楼2406-2409号。组织机构代码：77281674-7。

法定代表人：余超，董事长。

被执行人：怀忠庆，男，汉族，1967年4月14日出生，住安徽省合肥市包河区望湖街道卫岗社居委贾小郢6栋11号。公民身份证号：320223196704144879。

被执行人：姚群，男，汉族，1976年8月14日出生，住广东省深圳市宝安区龙华风和日丽49栋502号。公民身份证号：340211197608141013。

本院依据已经发生法律效力的(2015)合民二初字第00170号民事判决书，于2020年5月6日恢复执行。执行中，已轮候查封被执行人怀忠庆所有的位于合肥市银河湾花园8幢602室的房产(证号：庐027877号)，现为首轮查封，该房产的抵押权人系安徽鑫汇融资担保有限公司(亦为本案的被执行人)。依法委托安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司对前述房



产评估，价值为人民币 3218672 元；评估报告已生效。据此，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《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》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人怀忠庆所有的位于合肥市银河湾花园 8 幢 602 室的房产（证号：庐 027877 号）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判长 沐方斌

审判员 谢玉金

审判员 赵俊山

二〇二〇年五月十二日

书记员 胡超

本件与原本核对无异



房地产估价结果报告

(一) 估价委托方

安徽省合肥市中级人民法院

(二) 估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王 刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

备案等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：二零一七年十月十七日至二零二零年十月十七日

联系电话：0551-64666338

(三) 估价目的：为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为合肥市银河湾花园 8 幢 602 室的房屋和分摊的土地使用权。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象是指位于合肥市银河湾花园 8 幢 602 室的住宅房地产，银河湾花园小区位于北一环，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施较完备。周围有小区：盛世花园、晨欣园、云滨花园等；学校：合钢三厂小学、合肥庐阳高级中学；商场：欢乐颂购物中心，生活配套设施较完备。

① 土地实物状况描述

名称及坐落	合肥市银河湾花园 8 幢 602 室的住宅的分摊的土地使用权		
四至	南至北一环，西至肥西北路		
分摊土地面积	—	用途	住宅用地
形状	为较规则长方形	地势	地势较平坦
地质	地基承载力一般，地质条件一般	土壤	地下无污染
基础设施完备度	宗地红线外‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地		

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

FAX：0551-64666338

TEL：0551-64682322



扫描全能王 创建

	红线内‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整
土地开发程度	地上已建有多栋住宅楼

②建筑物实物状况描述

名称及坐落	合肥市银河湾花园8幢602室		
建筑面积	266.16 m ² , 其中包含跃层面积 116.77 m ²	房屋用途	成套住宅
建筑结构	钢混	建筑类型	多层
空间布局	—	建成年代	2003年
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	—
地面装修	—	顶棚装饰	—
门窗	防盗门、塑钢窗	层高	正常
设施设备状况	较完备		
因客观原因无法进入估价对象内部, 目前室内状况未知。该房产建成年代较远, 使用及维护状况一般, 维修保养程度一般, 整体观感一般。			

2、估价对象权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》等资料记载显示:

- (1) 房地产权利人: 怀忠庆;
- (2) 他项权利设立状况: 根据估价目的, 本次估价时不考虑估价对象存在担保物权、其他优先受偿款;
- (3) 出租或占有情况: 不详。

(五) 价值时点: 本次评估价值时点依据委托方要求, 按普通装潢评估委托估价之日确定为 2019 年 6 月 13 日。

(六) 价值定义: 本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值。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:

根据估价委托, 结合估价对象的有关情况, 遵循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: 估价机构具有完全独立性, 站在中立的立场上, 不受外部干扰因素影响, 从实际出发, 评估出公平合理的价值。



2、**合法性原则**：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、**最高最佳使用原则**：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、**替代原则**：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、**价值时点原则**：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

（八）估价依据：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)《中华人民共和国土地管理法》；

(3)《中华人民共和国物权法》；

(4)《司法鉴定程序通则》；

(5)《中华人民共和国资产评估法》；

(6)《最高人民法院司法部关于建立司法鉴定管理与使用衔接机制的意见》（司发通〔2016〕98号）；

(7)《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见（试行）》（皖高法〔2016〕324号）；

(8)《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》。

2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

3、委托方提供的有关资料

(1)《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》；



(2)《房地产权证》(委托人提供,复印取得)。

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- (1)反映估价对象区位、实物和权益状况的资料;
- (2)估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料;
- (3)对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料;
- (4)对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

(九)估价方法:

房地产估价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评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产,利用假设开发法进行测算,难以测算重新开发成本,无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值,使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性,在无法得到客观数据支持下,现有条件缺少方法和依据,故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑,没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同,造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值,因此也不适宜采用成本法进行评估。

鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分,区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多,宜采用比较法与收益法进行评估,估价人员对两种方法测算的结果综合分析后,确定估价对象的评估价格。

比较法,即将估价对象与在价值时点的近期有过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,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是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的价值或价格的方法。

通过两种不同的估价技术路线,分别得到估价对象的评估单价,经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后,结合当前同类市场实际和估价师经验,分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍,最后确定估价对象的市场价值。


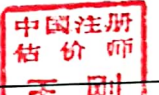


(十) 估价结果:

我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地勘察, 并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照法定估价工作程序, 运用比较法, 在认真分析现有文件、资料的基础上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 得出估价结果如下:

估价对象于价值时点的房产市场价值单价为: ¥12093 元/M², 总价为: 3218672 元, 人民币大写: 叁佰贰拾壹万捌仟陆佰柒拾贰元整 (货币种类: 人民币)。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	
高君勇	2019年6月14日	3420170021	
王刚	2019年6月14日	3420060008	

(十二) 实地查勘期: 2019年6月14日

(十三) 估价作业日期: 2019年6月13日至2019年6月19日

(十四) 估价报告应用的有效期:

本报告所示估价结果为估价对象于2019年6月13日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化, 并对估价结果产生明显影响时, 需作相应调整或重新评估; 本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

(十五) 估价报告及使用提示:

- 1、全面地阅读本估价报告, 合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时, 对房地产市场价值进行再评估。
- 3、如对估价报告有异议, 请于报告送到后十日内通过法院向我公司提出。

