

## 致估价委托人函

东至县人民法院：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司受贵方委托，对位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园 4 号楼 402 室住宅房地产在价值时点 2020 年 8 月 3 日的公开市场价值进行了评估。

一、估价对象：本报告估价对象为位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园 4 号楼 402 室住宅房地产。证载用途为住宅，房地产权利人为王栋华，建筑结构为混合结构，建筑物总层数 4 层，估价对象位于第 4 层及阁楼，约 2007 年建成，总建筑面积为 137.23 平方米（其中 4 层 94.2 平方米，阁楼 43.03 平方米）。

二、价值时点：2020 年 8 月 3 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、价值类型：本次评估的价值类型为公开市场价值。

五、估价方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合估价对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出估价对象房地产在价值时点时公开市场价格为：

房地产权利人	坐落	产权证号	所在层数 / 总层数	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
王栋华	江东花园 4 号楼 402 室	房地权东字第 2010-1749 号	4/4	住宅	137.23	5999	82.32	含不可移动装修、出让地价
大写（人民币）：捌拾贰万叁仟贰佰元整（取整至百位）								



七、特别提示：欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应仔细阅读估价报告正文。本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

法人代表：  
(盖章)



铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇二〇年九月一日



## 估价结果报告

### 一、委托人：东至县人民法院

单位地址：东至县东流路

联系电话：18856682067

### 二、估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

法人代表：郎敬华

单位地址：铜陵市北京西路 655 号

资质等级：二级

证书编号：AHJSGJG1620004

联系人：唐旺麟

联系电话：13083156312

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象范围

本报告估价对象为位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园 4 号楼 402 室住宅房地产。

#### （二）估价对象基本情况

估价对象为位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园 4 号楼 402 室住宅房地产，证载用途为住宅，房地产权利人为王栋华，建筑规模均一般。

#### 1、实物状况

##### （1）土地实物状况

估价对象所在总地块名称为江东花园小区地块，根据委托方提供

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司



的《国有土地使用证》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

土地面积	37.76 平方米。
土地用途	住宅用地。
地号、图号	地号：211717076-14；图号：/。
土地形状	形状大致呈矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	东临沿河路、南临建德路、西、北临住宅小区。
土地使用期限	土地终止时间为 2074 年 7 月，土地剩余年限为 53.9 年。
其他	无。

(2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	江东花园 4 号楼 402 室
建筑规模	总建筑面积为 137.23 平方米（其中 4 层 94.2 平方米，阁楼 43.03 平方米），规模一般。
用途	证载用途为住宅，现状用途亦为住宅。
层数和高度	总层数为 4 层，为住宅楼，估价对象位于第 4 层及阁楼。
建筑年代	约 2007 年。
建筑结构	混合结构。
外观	估价对象外墙涂料。
设施设备	估价对象水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	估价对象约 2008 年装修。 四层：客厅：地面砖，乳胶漆墙面，部分石膏吊顶、部分乳胶漆顶（石膏线条走边），电视背景墙；南侧阳台：地面砖，墙面 1 米高墙面砖，上部乳胶漆，顶乳胶漆；主卧：实木地板（有部分木地板损坏），乳胶漆墙、顶，实木门窗套，实木衣柜；次卧：实木地板，乳胶漆墙、顶，实木门窗套，实木衣柜；卫生间：瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶；餐厅：地面砖，墙面砖，扣板吊顶；北侧阳台：改为厨房，地面砖，墙面砖，扣板吊顶，灶台（长约 4 米，实木柜，



房地产估价报告

	大理石台面), 实木吊柜。 隔楼: 实木楼梯, 卧室: 地面实木地板, 乳胶漆墙面, 实木天棚; 厅: 地面砖, 乳胶漆墙面, 实木天棚; 约 8 平方米彩钢棚; 露台: 大理石地面, 洗衣池, 雨棚。
层高	4 层室内净高约 2.8 米, 阁楼室内平均净高约 2.4 米。
临路状况	东临沿河路、南临建德路
空间布局	总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	混合结构非生产用房经济耐用年限 50 年, 现场查勘房屋承重构件完好, 非承重墙基本完好坚固, 整体面层平整完好, 地基基础有足够的承载能力, 未发现不均匀沉降, 楼地面基本平整; 门窗完好; 水电管线暗敷; 维护、保养较好。
其他说明	—。

作为住宅用房, 估价对象的面积适中, 建筑物成新率较高, 层高适合居住, 设备设施维护状况较好。建筑物实物状况对房地产价格无不利影响。

## 2、权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》及其他资料, 估价对象权益状况详见下表:



估价对象权益状况一览表

土地权益状况描述	土地使用证号	东国用(2011)第0359号
	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	根据委托方提供的国有土地使用证,土地总面积37.76平方米,土地用途为住宅,土地使用权类型为出让,土地终止日期为2074年7月,土地剩余年限53.9年。
	土地使用管制	估价对象位于东至县尧渡镇沿河路27号江东花园4号楼402室,根据调查,该楼盘土地用途属于住宅用地,符合规划、环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	建筑物所有权	据《房地产权证》记载,房地产权证号:房地权东字第2010-1749号,房地产权利人为王栋华,占有份额为全部。
	出租或占用情况	经现场查勘,估价对象在价值时点为无租赁权。
	其他权利设立情况	根据委托方提供的资料,估价对象在价值时点已设立抵押权,并已被查封。根据本次评估目的,本次评估未考虑抵押权、查封对房地产价格的影响。
	其他特殊情况	——
	其他	——

根据委托方提供的资料,估价对象在价值时点有抵押权存在并被法院查封、无租赁权存在,无其他土地使用权管制等特殊情况,估价对象的产权清晰。

### 3、区位状况



价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园 4 号楼 402 室；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园，所在区域东临沿河路、南临建德路、西临建设路、北临尧城路。
	距离	距市商服中心约 1000 米，距东至县汽车站约 1400 米，距东至站约 10000 米
	临街状况	小区东临沿河路、南临建德路。
	朝向	朝南。
	楼层	估价对象总楼层 4 层，估价对象位于第 4 层及阁楼。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量较大。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在楼宇附近有多路公共汽车经过，附近有快 1 线、2、3、4、5 路公交车站，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况一般，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园小区，邻近以住宅为主，人文环境一般。
	景观	/。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有东至县人民医院医疗设施；住宅小区有晓天新村等、有东至县实验小学等；区域内有小型超市等商服项目；有工商银行、建设银行等金融服务业。所在区域公共服务设施配套完善。

估价对象位于东至县尧渡镇沿河路 27 号江东花园，小区二面临路，交通便捷，环境一般，配套设施状况较优。估价对象区位状况较好，作为住宅用房，区位状况对房价无不利影响。

**五、价值时点：**2020 年 8 月 3 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

**六、价值定义：**

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。



市场价值标准，是指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。

(一)适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(二)熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(三)谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(四)不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售(不是非卖不可)，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(五)公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

(六)市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用(对企业而言即持续经营)。

本报告的市场价值内涵为：

(一)本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行司法鉴定估价，估价结果含完善权属证明应缴纳的相关税费。

(二)在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值、装饰装修、附属设施设备及其占用范围内应





分摊的建设用地使用权价值，但不含可移动财产，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

## 七、 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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号），由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，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修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，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修订）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）。
- 6、《中华人民共和国拍卖法》（主席令第23号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正，自2004年8月28日）；
- 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》（法释[2004]16号，由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起施行）。



(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、东至县人民法院委托书（2020 皖 1721 执 624 号）；
- 2、《房地产权证》复印件；
- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、委托方提供的其他资料。

## 八、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场，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：房地产价格是房地产权益价格，国家和地方现行的有关房地产政策、法律、规定为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时才受法律保护，因此本次估价以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

3、最高最佳使用原则：本次估价以估价对象的最高最佳使用为前提估价，但该用途必须是法律上允许、经济上合理、技术上可行的。

4、替代原则：同一市场上效用相同的房地产价格应当相近，估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，本次估价遵循替代原则。

5、价值时点原则：房地产市场是一个动态的市场，房地产价格只能反映某一时点价格。时点不同，同一房地产可能有不同的价格，所以估价结果只是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次



估价遵循价值时点原则。

## 九、估价方法：

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

估价人员经对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解认为：

### 1、适用的方法：

(1) 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。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产，而待估房地产所在区域类似房地产交易实例较多，故可以采用比较法进行评估。

(2) 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价值或价格的方法。本次估价对象为已建成的房地产，市场上存在大量租赁案例，故可采用收益法进行评估。

### 2、不适用的方法

(1) 成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于那些很少交易，没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等，本次评估的是住宅用房，故不宜采用成本法进行评估。

(2) 假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现



率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等，而本次估价对象为已建成的房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次我们对估价对象房地产价格采用比较法和收益法进行评估。

### 3、本次评估所选方法简介

(1) 比较法是指将估价对象与在价值时点的近期发生过去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处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法评估房地产价格通常采用下列步骤：

- ①选取比较实例
- ②交易情况修正
- ③交易日期调整
- ④房地产状况调整
- ⑤求取比准价格
- ⑥实例修正后的房地产价格计算

(2) 采用收益法评估房地产价格

收益法是指预测估价对象的未来收益，然后利用还原率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

采用收益法评估房地产价格通常采用下列步骤：

①估算房地年总收益：考虑物业在使用过程中正常控制、拖欠租金等损失后，实际能获得的年总收益。

②估算房地年总费用：在房地产使用过程中为取得经营收益所花



费的各种费用，包括：增值税费用、管理费用和税金及附加费等。

③测算房地年纯收益：有效年总收益中减去各种经营费用得到的，由使用房地产所产生的收益。

④测算房地产价格：根据公式测算房地产价格。

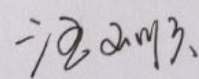
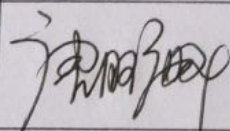
### 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象房地产在二〇二〇年八月三日满足各项限制条件下的公开市场价值为

房地产权利人	坐落	产权证号	所在层数/总层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
王栋华	江东花园4号楼402室	房地权东字第2010-1749号	4/4	住宅	137.23	5999	82.32	含不可移动装修、出让地价
大写(人民币)：捌拾贰万叁仟贰佰元整(取整至百位)								

### 十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
汪玉顺	3420050019		2020年9月1日
唐旺麟	3420120042		2020年9月1日

### 十二、实地查勘期：

二〇二〇年八月三日



十三、估价作业期：

二〇二〇年八月三日至二〇二〇年九月一日

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇二〇年九月一日



# 东至县人民法院

## 委托书

(2020)皖 1721 执 624 号

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行与朱志平,魏玮,王栋华,朱易然,东至县志杰农业有限公司金融借款合同纠纷一案中,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：

王栋华私产。

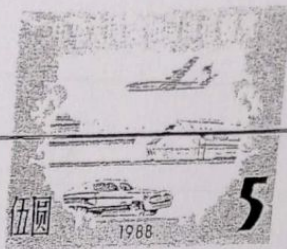
2020年07月28日



扫描全能王 创建

# 房地产权证

登记号: \_\_\_\_\_



权证字号: 房地权 东 字第 2010-1749 号

填发单位 (盖章)



填发日期: 2010 年 11 月 30 日

与原件一致  
经办人 *[Signature]*  
2018 年 1 月 2 日





房地产权利人		王栋华												
身份证号码 (单位代码)		342921196911274044		国 籍 (注册地)		中国								
房地坐落								尧渡镇沿河路27号江东花园4号楼						
丘(地)号				房屋产别				私产						
共有权人								等 0人						
共有权证号								至						
土 地 状 况	土地权属性质				土地使用权类型									
	土地等级				用 途									
	使用期限								至					
	总面积 (平方米)				房屋占地面积 (平方米)									
房 屋 状 况	房 幢号	房 号	结 构		房屋总层数	所 在层数	建筑面积 (平方米)	设 计用途						
	1	402	混合		4	4	137.23	住宅						

与原件核对一致  
 经办人 *王栋华*  
 2018年 1月27日



附 记

克渡镇沿河路江苑小区4幢402室

2017年2月12日

与以件一致  
经办人: 郭地  
2018年1月29日



# 房地产分户平面图

房地产坐落 尧渡镇沿河路江东花园4楼

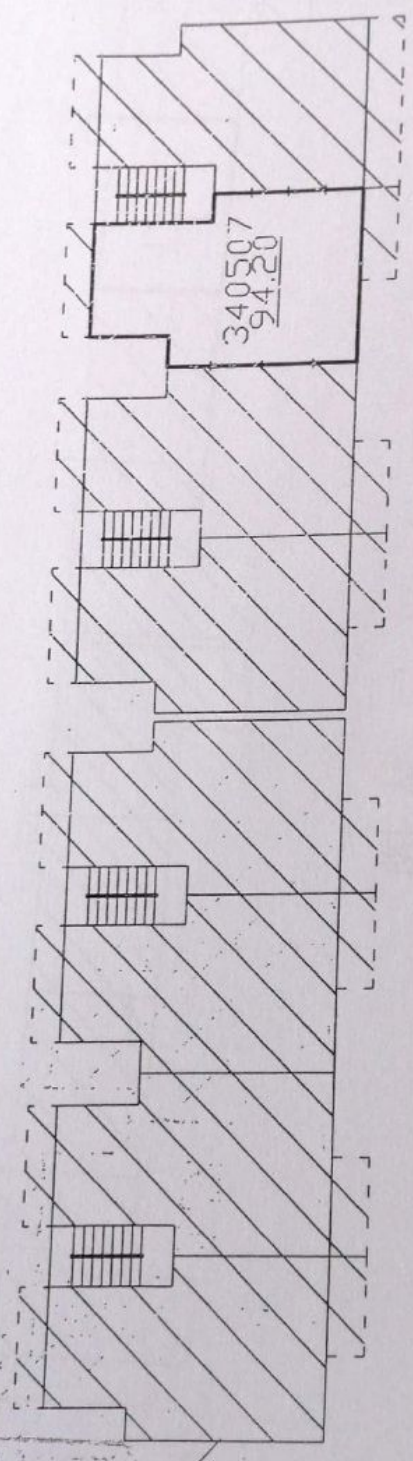
王栋华

5-4

图号

北

2018年1月29日



东至县房产测绘所

建筑面积	194.20 m <sup>2</sup>	套内面积		分摊面积		比例	
测绘日期	2010 / 10	测绘	陈为民 肖国正	校核	杨冬花	比例	1 : 300



扫描全能王 创建

# 房地产分户平面图

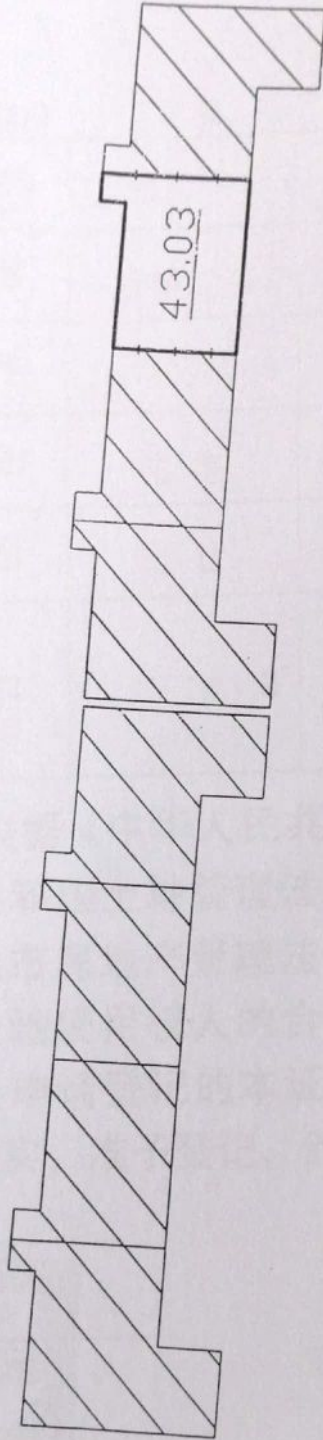
房地产坐落 尧渡镇沿河路江东花园4楼

王栋华

5-5

图号

北



阁楼层平面图

2018年1月29日  
王栋华

建筑面积

43.03

测绘日期

2010 / 10

套内面积

测 绘 陈为民 肖国正

分摊面积

校 核 杨冬花

比 例

1 : 200

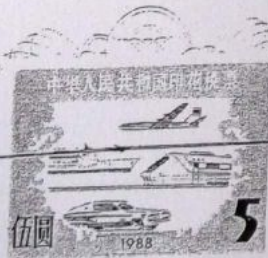


扫描全能王 创建

国用 (2011) 第 333 号

土地使用权人	王树华		
座 落	尧渡镇江东花园4号楼		
地 号	211717076-14	图 号	/
地类 (用途)	住宅	取得价格	/
使用权类型	出 让	终止日期	2074年7月止
使用权面积	37.76 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	/ M <sup>2</sup>
		分摊面积	37.76 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



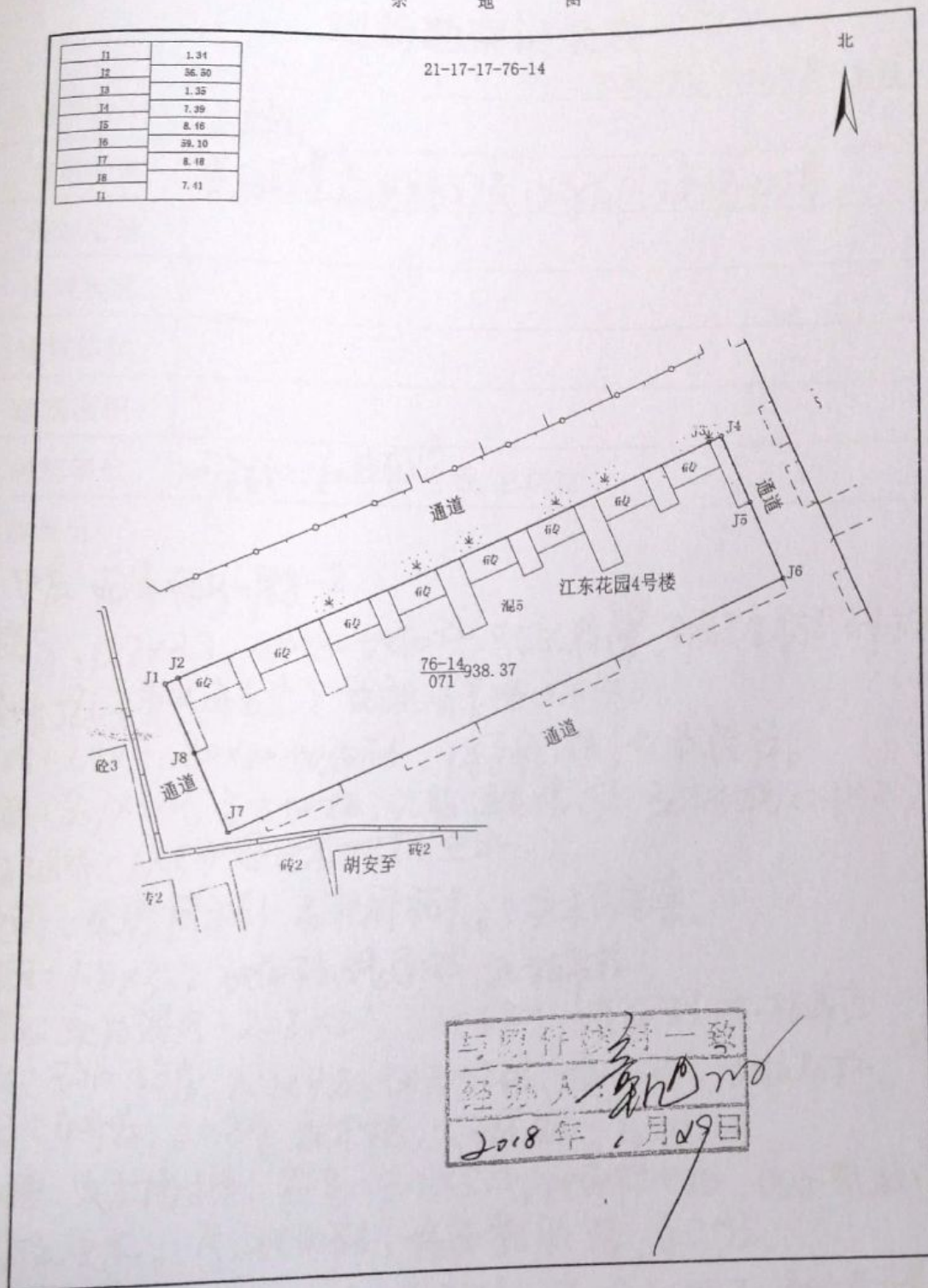
东至县 人民政府 (章)

2011 年 3 月 4 日

2018 11 29



宗 地 图



测量员: 许静  
 绘图员: 陈德胜  
 审核员: 罗以红

1:600

2010.12



# 现场勘察记录表

勘察时间：2020年8月3日

房地产权利人	王梅华	
房地坐落	艾波镇滨河路21号江东花园4号楼402号	
规划用途		
区域状况		
建筑结构		
建筑面积		
建筑年代	2007年竣工、2008年入住	层数/总层次

具体状况：

户型：两室两厅一厨一卫。  
 客厅：6.2x3.8, 800x800地面砖, 乳胶漆, 部分石膏吊顶, 部分乳胶漆吊顶(石膏线条走边)。电视背景墙 2.8x1.8。  
 阳台：1.4x4. 800x800地面砖, 1米子母墙, 乳胶漆。  
 主卧：3.7x3.2, 实木地板, 乳胶漆, 实木衣柜(2.1x2.7) 层子2.8米。(地面和实木地板进水,)  
 次卧：装修同主卧。衣柜同主卧。; 实木衣柜套。  
 卫生间：1.8x3.2 地面砖, 墙面砖, 扣板吊顶,  
 厨房：实木橱柜：2.2x2.5, 地面砖, 墙面砖, 扣板吊顶  
 阳台：改为厨房：1.1x4.8, 地面砖, 墙面砖, 扣板吊顶, 橱柜3.8米, 3.0米, 实木柜, 大理石台面, 吊柜1米。  
 隔墙, 实木楼梯; 卧室：3.1x5.2, 地面木地板, 墙面乳胶漆, 实木。厅, 地面砖, 墙面乳胶漆, 实木。  
 彩钢瓦房：1.6x1.1+1.1x1.8, 地面砖, 墙, 彩钢瓦, 实木衣柜套。  
 露台：3.2x2.6+3.8x4.2, 地面大理石, 墙面砖, 游泳池, 西阳台：3.8x3.

申请人签字：王梅华  
2020年8月3日

被申请人签字：王梅华  
2020年8月3日

估价人员签字：张明卿  
2020年8月3日



和国民...  
《规定》等...  
交机构)自  
民法院表

# 东至县人民法院

## 协助执行通知书

(2020)皖1721执604号

奇瑞地产营销中心

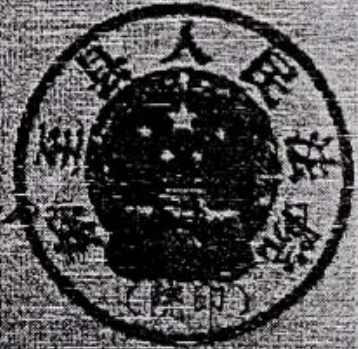
关于中国建设银行与陈平德诉王振年房屋买卖合同纠纷案，  
我院作出(2020)皖1721民初189号民事判决书已经  
发生法律效力。因王振年未履行判决书确定的义务

。根据《中华人民共和国民事诉讼法》

的规定，请协助执行以下事项：

1. 查封王振年名下房产证号为房地权证字第2011049800号房屋
2. 查封期限为半年

附：李廷春身份证一份





安徽省东至县人民法院

民事判决书

(2020)皖1721民初184号

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行，住所地安徽省东至县尧渡镇东流路A1号商舖。

负责人：吴旭红，行长。

委托诉讼代理人：宋勇，该行员工。

委托诉讼代理人：黄斌，安徽安泰律师事务所。

被告：朱志平，男，1983年10月8日出生，汉族，住安徽省东至县尧渡镇沿河路江东南花园4幢1单元402室，身份证号341003198810080212。

被告：陈坤（朱志平妻子），女，1988年11月12日出生，汉族，住安徽省东至县尧渡镇香口居委会79号，身份证号342921198811123520。

被告：王林宇，女，1969年11月27日出生，汉族，住安徽省东至县尧渡镇沿河路江东南花园4幢1单元402室，身份证号342921196911274044。

委托诉讼代理人：朱易然（王林宇丈夫），男，住同上。

被告：朱易然，男，1962年8月9日出生，汉族，住同上，身份证号340901196208090019。

被告：东至县志杰农业有限公司，住所地东至县尧渡镇张岗村。

法定代表人：安徽安泰律师事务所律师，该公司管理人。

委托诉讼代理人：韩山，安徽安泰律师事务所律师。

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行与被告朱志平、陈坤、朱易然等金融借款合同纠纷一案，本院于2020年1月15日立案后，依法适用简易程序公开开庭进行了审理。

32363/43 + 10781.97 = 33444.42



原告中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行的委托诉讼代理人黄斌、被告朱志平、朱易然、东至县志杰农业有限公司（以下简称志杰公司）诉讼代表人安徽安贵律师事务所的委托诉讼代理人韩山到庭参加诉讼，被告魏玮经本院传票传唤，无正当理由未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行向本院提出诉讼请求：1、被告朱志平、魏玮清偿原告借款本金310000元及利息（截止2020年1月6日的利息为15213.79元；自2020年1月7日起按年利率8.71095%计算至清偿之日）；2、被告朱志平、魏玮承担原告实现债权的律师代理费损失15500元；3、如被告朱志平、魏玮不能及时清偿，可变卖或者拍卖王栋华名下位于东至县尧渡镇沿河路江东花园4幢1单元402室房产（不动产权证号：东国用（2011）第0359号/房地权东字第2010-1749）所得价款优先清偿前述借款本息及实现债权的费用；4、被告东至县志杰农业有限公司对前述借款本息及实现债权的律师费、诉讼费损失承担连带清偿责任；5、本案诉讼费用由被告承担。事实和理由：2018年1月29日，被告东至县志杰农业有限公司出具担保函，自愿为朱志平所有贷款提供连带责任保证担保。2018年1月31日，朱志平、魏玮与原告签订《小额贷款额度借款合同》，双方约定：授信额度500000元，额度存续期最长120个月，单笔支用借款最长期限60个月；如未按约定期限归还，罚息利率按借款利率加收30%确定，贷款人为实现债权而实际发生的律师费等一切损失由借款人承担。同日，王栋华与原告签订《小额贷款最高额抵押合同》，自愿以王栋华名下位于东至县尧渡镇沿河路江东花园4幢1单元402室房产（不动产权证号：东国用（2011）第0359号/房地权东字第2010-1749）为朱志平借款50万元提供抵押担保，并办理了不动产抵押登记。2018年2月2日，朱志平与原告签订《小额贷款业务开办协议》约定单笔贷款金额不得低于10000元，不得超过500000元，有



委托诉讼  
有限公司  
新的委托  
传唤,无

向本院  
款本金  
13.79  
日);  
损失  
或  
言主  
号  
息  
述  
责  
日

效期12个月。合同生效后,被告通过手机银行于2018年11月2日借款1万元,借款期限12个月,2018年11月3日借款30万元,借款期限12个月,两笔借款年利率均为5.8073%。现均已逾期,特具状起诉。

被告朱志平辩称,借款属实。

被告朱易然、王栋华辩称,志杰公司前期欠其他银行贷款400万元,因要还利息,朱志平是法定代表人,所以贷这笔款归还前期利息;当时志杰公司房产没有过户到公司名下,所以借用王栋华房产用来抵押贷款,志杰公司给王栋华出具了借条;该31万元贷款应该由志杰公司归还。

被告魏玮未提出答辩意见。

被告志杰公司辩称,1、志杰公司已于2019年7月11日进入破产清算程序,由东至县人民法院审理,法院指定安徽安贵律师事务所律师担任公司管理人,法院依据破产法规定确定债权人的申报期限到2019年10月16日,但至今管理人未收到原告就该笔债权的申报材料;2、志杰公司的担保函于2018年1月29日出具,仅说明为朱志平的所有贷款提供连带责任保证担保,不具备担保法规定的主债权种类、数额、履行期限等基本条款,并非有效担保合同,而案涉主合同于2018年1月31日才成立,担保合同是主合同的从合同,主合同不存在,故担保标的债权不存在,因此志杰公司出具的担保函对本案债务不构成有效担保;3、即使志杰公司应对案涉借款承担保证责任,保证责任的范围限于借款本金及截止2019年7月11日期间的利息,因为破产法46条规定附利息的债权自破产受理时停止计息。

经审理查明:2018年1月31日,被告朱志平与原告签订编号为34016899218016638575的《小额贷款额度借款合同》,约定:朱志平作为乙方(借款人),甲方(贷款人)授信贷款额度为50万元整,额度存续期最长为120个月,自额度生效日起计算;对于乙方未按合同约定日期偿还的贷款本金,甲方有权自逾期之日起至拖欠本息全部清偿之日止,按本合同约



定的结息方式计收罚息，罚息利率在合同约定利率基础上加收30%确定；乙方未按期支付到期债务，即为违约；甲方（原告）为实现债权而实际发生的一切费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、公告费等）均由乙方承担。魏玮作为共同借款人在该合同中共同借款人栏签名。

同日，王栋华与原告签订《小额贷款最高额抵押合同》，约定：以王栋华名下位于东至县尧渡镇沿河路江东花园4幢1单元402室房产（不动产权证号：东国用（2011）第0359号/房地权证字第2010-1749）为朱志平与原告签订的编号为34016899218016638575的《小额贷款额度借款合同》及其项下50万元借款及利息违约金、甲方为实现债权与担保权利发生的费用提供抵押担保。被告朱易然作为王栋华配偶向原告提供了声明，在声明中载明同意以上述房产作为贷款的担保，抵押给原告。双方于2018年2月1日到不动产登记中心办理了不动产抵押登记。

2018年1月29日，被告志杰公司向原告出具担保函，载明志杰公司自愿为朱志平与原告签订的借款合同（编号：34016899218016638575）项下的所有贷款提供连带责任保证担保，保证责任范围为上述合同项下的贷款本金、利息、罚息以及实现债权的费用等，承担保证责任的期间为债务履行期间至债务履行期限届满之日后两年止。

2018年2月2日，朱志平与原告签订《个人商务E捷贷业务开办协议》约定：单笔贷款金额不得低于10000元，不得超过500000元，有效期12个月，利率以中国人民银行公布的同时同档次人民币贷款利率为基准利率，上浮45%，在借款期限内，利率保持不变；采用等额本息还款法和阶段性等额本息还款法还款。合同生效后，被告于2018年11月2日通过手机银行借款1万元，借款期限12个月，2018年11月3日通过手机银行借款30万元，借款期限12个月。现均已逾期。另查明：志杰公司因经营不善被债权人申请破产清算，于



补充加收  
方(原告)  
讼费、财  
款人在  
同》,  
4幅1  
59号  
号为  
其收  
利发  
按抵  
了

2019年7月11日进入破产清算程序,并由安徽安贵律师事务所担任公司管理人。

上述事实,有原、被告签订的《小额贷款额度借款合同》、《小额贷款最高额抵押合同》、《个人商务E捷贷业务开办协议》、担保函、朱志平信息表、结婚证、身份证复印件以及安徽省池州市中级人民法院(2019)皖17破申5号民事裁定书等证据在卷佐证。

本院认为:原告与被告朱志平、魏玮签订的《小额贷款额度借款合同》不违反法律规定,系有效合同。在授信额度内原告依约向被告提供了借款,被告应按约履行还款义务,现被告未按约归还借款本息,原告依据合同约定要求二被告偿还所欠借款本金及利息,合理合法,应予支持。对于原告要求按年利率8.71095%计算利息的诉求,因原告所提证据不足,本院依据双方合同约定,逾期罚息利率在合同约定利率基础上上浮30%确定,合同约定利率为按中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率上浮45%,故对于逾期利率应按中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率上浮45%后再上浮30%确定。

对于原告要求被告支付律师代理费的诉求,因原告未提供支付该费用的票据,说明原告并未实际支出该费用,故对原告的该诉求,不予支持。被告王栋华为案涉借款与原告签订《小额贷款最高额抵押合同》,并办理了抵押登记,该抵押合同已生效。现主合同债务人朱志平、魏玮不按约履行还款义务,原告要求拍卖、变卖王栋华提供抵押的房产,就所得价款优先受偿,符合法律规定,应予支持。

被告志杰公司于2018年1月29日向原告出具了担保函,对担保范围、担保期限等均做出了约定。原告作为债权人接受了该担保函并未提出异议,该担保合同成立。担保合同作为从合同,自主合同的债权确定后,担保合同生效,对主债权承担保证责任。志杰公司辩称的该担保函对本案债务不构成有效担

保的抗辩意见，不予采纳。因志杰公司已于2019年7月11日进入破产清算程序，根据《中华人民共和国企业破产法》第四十六条规定，附利息的债权自破产申请受理时起停止计息。因此对志杰公司关于其承担保证责任的范围限于借款本金及截止2019年7月11日期间的利息的抗辩意见予以采纳。

依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条、第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条、《中华人民共和国担保法》第十八条、第五十三条、《中华人民共和国企业破产法》第四十六条、最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释第二十二条、第二十三条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，缺席判决如下：

一、被告朱志平、魏玮于本判决生效之日起一个月内清偿原告中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行借款本金310000元及利息（截止2020年1月6日的利息为15213.79元；自2020年1月7日起至清偿之日按中国人民银行公布的同期同档次人民币贷款基准利率上浮45%，再上浮30%计息）；

如被告朱志平、魏玮不能及时清偿，可变卖或者拍卖王林华名下位于东至县无波镇沿河路江东花园4幢1单元402室房产（不动产权证书：东国用（2011）第0359号/房地权证东字第2010-1749）所得价款优先清偿前述借款本金及利息及实现债权的费用；

二、被告东至县志杰农业有限公司对上述借款本金，及截止2019年9月11日前的利息承担连带清偿责任；

三、驳回原告中国邮政储蓄银行股份有限公司东至县支行的其他诉讼请求。

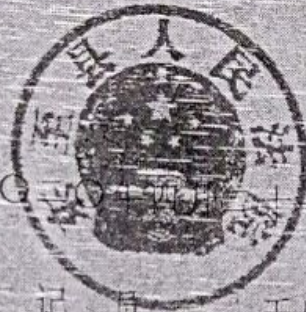
如果被告未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费6411元，减半收取3205.5元，被告负担3105.5元，原告负担100元。



如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院  
递交上诉状,并按对方当事人的人数提出副本,上诉于安徽省  
池州市中级人民法院。

审判员 李萍

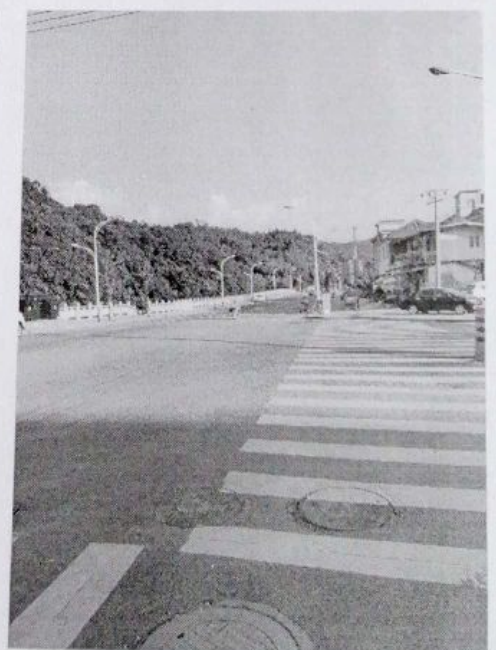
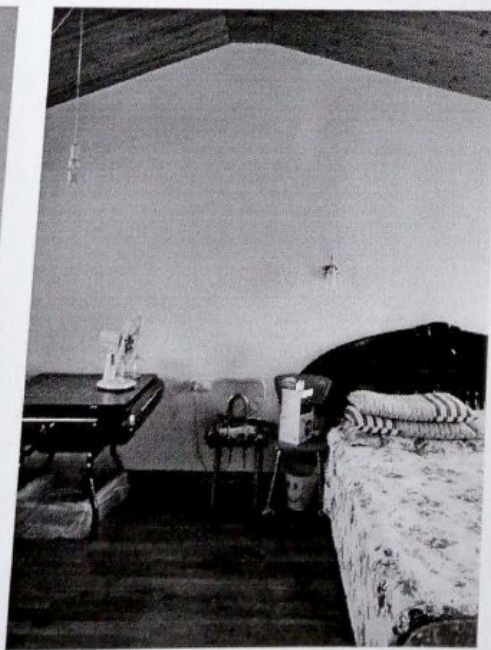
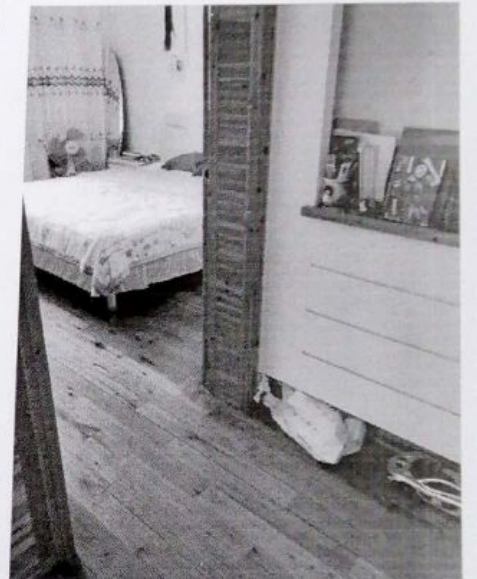
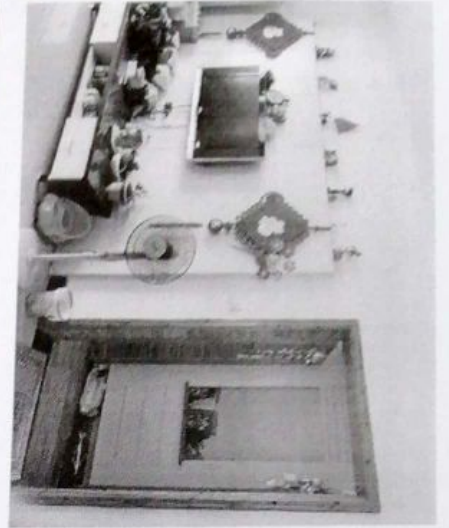


二〇一〇年四月十七日

书记员 王庆环

本件与原件核对无异









# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340700764795798N(1-1)

名称 铜陵蓝天房地产估价有限责任公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 安徽省铜陵市北京西路655号  
 法定代表人 郎敬华  
 注册资本 壹佰伍拾万圆整  
 成立日期 2004年08月24日  
 营业期限 / 长期  
 经营范围 房地产价格评估、地价评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 房地产可行性研究与投资分析, 房地产咨询、策划, 市场调研, 地价咨询服务, 各类资产价格鉴定。(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)



登记机关



2017年12月08日

自1月1日至6月30日填报年度报告

