

房地产估价报告

估价项目名称：周艳飞、徐宏先名下位于宣城经济技术开发区景临路以东
国购公园里9幢304室住宅用房司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

【委托评估函编号：(2022)皖1802法鉴字048号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：黄丁亮（注册号：3420140036）

胡汝香（注册号：3420090010）

估价报告出具日期：2022年02月28日

估价报告编号：合房评估字（2022）SF010号

第一部分 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：（2022）皖1802法鉴字048号”案件中位于宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房房地产于价值时点2022年02月25日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2022年02月25日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

名称	宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房				
坐落	宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室				
产权方	周艳飞,徐宏先	权证号	皖(2020)宣城市不动产权第0018715号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	118.65平方米	结构	钢混	使用现状	自用
所在层/总楼层	3/6	坐落	景临路与日新路交口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于2020年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：创新路，西至：景临路，南至：日新路，北至：宣酒大道				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。				
特殊情况	共同共有				

6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年02月25日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	单价 (元/m ²)	6350	2964
宣城经济技术开发区 景临路以东 国购公园里9幢 304室住宅用房	评估总价 (元)	753428 元 (大写: 柒拾伍万叁仟肆佰贰拾捌元整)	
	评估单价 (元/ m ²)	6350	

7. 特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.3、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.4、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。



二〇二二年二月二十八日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	5
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	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
十四、估价报告应用的有效期	17
十五、异议的处理	17
附件：（一）【委托评估函编号：（2022）皖 1802 法鉴字 048 号】复印件	
（二）《不动产评估申请书》、《不动产权属信息查询证明》、《民事调解书》、 《执行裁定书》等复印件	
（三）估价对象在价值时点的照片	
（四）估价对象位置示意图	
（五）房地产估价机构营业执照、资质证书	
（六）注册房地产估价师资格证书复印件	

第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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约束。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有任何个人利害关系或偏见。
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》进行分析测算，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象在 2022 年 02 月 25 日进行了实地查看并进行记录，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，估价人员不承担对估价对象的国有建设用地使用权面积数量准确性和相应权益的责任。
6. 除参与本次评估的估价人员外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄丁亮	3420140036		2022 年 02 月 28 日
胡汝香	3420090010		2022 年 02 月 28 日

第三部分 估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权属信息查询证明》等复印件, 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, 假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供, 委托方应对资料的真实、可靠性负责。

2. 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必要关注, 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, 假定房屋质量合格无安全隐患, 不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3. 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;

4. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5. 估价对象在价值时点和未来合理存续期间, 按目前实物状况、用途和使用方式、规模、环境等情况下可以继续使用。

6. 此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

7. 假设任何有关估价对象的取得经验等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规, 在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用, 可在公开市场自由合法交易, 本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定

正常负担状况下的价格。

8. 假设价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持房地产市场保持稳定,不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

9. 本次评估的价值时点为实地查勘之日,同时设定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

1. 根据委托人提供的《不动产权属信息查询证明》等资料,并经房地产估价人员实地调查,设定房屋建成于2020年,本次估价房屋建成年份以实地调查为准。若与实际不符,应重新评估。

2. 本次估价对象的位置由估价委托人及相关当事人现场指认,若与实际不符,应重新评估。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 由于估价委托人告知没有法定优先收偿款情况和其他限制权利,且注册房地产估价师无法知晓其真实性,故在本次评估中假定评估对象不存在租赁、抵押、法定优先收偿款、其他优先受偿款、担保物权、或有债务等不利因素。

2. 由于估价委托人没有提供权属证明原件,注册房地产估价师仅依据委托方提供的复印件进行评估,且无法到政府有关部门进行核实,故假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二)、限制条件

1. 本评估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。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为估价委托人（宣城市宣州区人民法院）在上述已有假设条件下用于确定估价对象市场价值提供参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

4、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关部门。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

8、本报告包括封面、目录、致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

（三）其他说明事项

1. 本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。
2. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。
3. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。
4. 由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告估价结果未考虑上述因素的影响。
5. 本报告由合肥市房地产土地评估事务所有限公司负责解释。

第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：宣城市宣州区人民法院
 委托人地址：安徽省宣城市宣州区烟雨路
 联系人：王劲松
 联系电话：0563-3501183

二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司
 单位资质：国家一级房地产估价机构资格
 地址：合肥市宿州路238号房地产大厦B座七楼
 法人代表：王定保
 资质编号：GA171002
 联系电话：0551-62629350

三、估价目的

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

估价对象为宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房地产。

(一) 估价对象基本状况：

估价对象一览表

名称	宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房				
坐落	宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室				
产权方	周艳飞、徐宏先	权证号	皖(2020)宣城市不动产权第0018715号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	118.65平方米	结构	钢筋混凝土	使用现状	自用
所在层/总楼层	3/6	坐落	景临路与日新路交叉口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于2020年	他项权利状况	存在

坐落范围	东至：创新路，西至：景临路，南至：日新路，北至：宣酒大道
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。
特殊情况	共同共有

(二) 土地基本状况:

名称	宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房房地产	土地面积	建筑物所分摊的土地面积
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，有利于居住
土地用途	住宅	基础设施完备程度	六通
地势	地势平坦，无起伏	地质	地块承载力一般
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表排水状况良好，一般无地表积水现象		
规划条件	估价对象所在的地块规划为居住功能，周边无不利的规划限制		
土地开发程度	估价对象所在的地块已完成开发。		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施		
权属状况	土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权为产权方所有。		
四至	东至：创新路，西至：景临路，南至：日新路，北至：宣酒大道		
土地使用期限	证载土地使用期限至2086年05月30日，则自价值时点土地剩余使用年限为64年。		

(三) 建筑物基本状况:

名称	宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房房地产	权证号	皖(2020)宣城市不动产权第0018715号
所有权人	周艳飞、徐宏先	建筑面积	118.65平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	3/6
建筑结构	钢筋混凝土	层高	约2.8米
平面布置	合理	工程质量	良好
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	估价对象外立面为涂料及面砖，入室防盗门，塑钢窗，入室客餐厅地面地砖，墙面涂料；卧室地面木地板，墙面涂料；卫生间地面为地板砖，内墙		

	方墙砖；厨房安装有整体橱柜。		
空间布局	估价对象为住宅用房，总层数六层，估价对象位于三层，室内有卧室、客厅、厨房、卫生间，整体现状自用，布局较合理，空间利用率较高。		
建成时间	建成于 2020 年	完损状况	完整，无破损
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做住宅，用途为居住，内部设施设备齐全，外部设施设备较齐全，外部维护保养情况良好。		
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站点、环卫设施、各类公用管线；教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。		

(四) 估价对象的权益状况：

名称	宣城经济技术开发区 景临路以东国购公园 里 9 幢 304 室住宅用房 房地产	权证号	皖（2020）宣城市不动 产权第 0018715 号
所有权人	周艳飞、徐宏先	土地所有权	国有
土地使用管制	住宅，无其他管制	土地权利性质	出让
规划用途	住宅	权属清晰情况	清晰
共有情况	共同共有	拖欠税费情况	无（设定）
他项权利 设立情况	存在	担保物权 设立情况	无
租赁或占用情况	自用	法定优先收偿 款	无
建筑物和土地的其他 特殊情况	估价对象于价值时点存在司法限制		

五、价值时点

2022 年 02 月 25 日（为现场查勘之日）

六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义：市场价值为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：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或

权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“六通”；没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

（四）替代原则

遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年01月01日施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日施行）
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日施行）

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年1月1日施行）
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）
7. 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（1998年7月20日施行）
8. 《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》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）
10. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）
11. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）
12. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行
13. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行
14. 《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，自2018年9月1日起施行
15. 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》法办〔2018〕273号
16. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协【2019】14号，自2019年7月1日起施行）
 - (二) 部门规章、规范性文件：
 1. 《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）
 - (三) 技术标准：
 1. 《房地产估价规范》（国标GB 50291-2015）

2. 《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(四)地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》(自 2000 年 12 月 1 日起施行)
2. 《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》(2014 年 7 月 21 日)
3. 《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)(2016 年 8 月 8 日)

(五)委托人提供的有关资料

1. 委托评估函【(2022)皖 1802 法鉴字 048 号】
2. 《不动产评估申请书》、《不动产权属信息查询证明》、《民事调解书》、《执行裁定书》等复印件
3. 其他与本次评估相关的资料

(六)评估人员调查收集的资料

1. 估价对象现状利用照片
2. 实地查勘记录
3. 可比实例等相关资料
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等
5. 宣城市公布的工程造价信息

九、估价方法

在进行房地产公开市场价值评估时,评估人员严格按照房地产估价的各项原则,在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后,按照《房地产估价规范》规定的估价程序,进行客观公正的评估。具体步骤如下:

(一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》,常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。现根据估价对象和房地产市场状况等客观条件,

逐一分析各估价方法是否适用本次估价对象。

1、比较法：宣城市目前的房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易案例较多，符合比较法的应用条件。

2、收益法：估价对象为住宅房地产，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。

3、成本法：估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适用于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价值和单位价值。

(二) 估价方法的定义

1、收益法

预计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。

2、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、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年02月25日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

(货币种类: 人民币)

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	单价 (元/m ²)	6350	2964
宣城经济技术开发区景临路以东国购公园里9幢304室住宅用房	评估总价 (元)	753428 元 (大写: 柒拾伍万叁仟肆佰贰拾捌元整)	
	评估单价 (元/m ²)	6350	

估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包含房屋所有权(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房,具备“六通”;没有扣除预期实现交易的费用和税金等。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 黄丁亮 3420140036	签名日期
黄丁亮	3420140036		2022年02月28日
胡汝香	3420090010		2022年02月28日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师完成实地查勘期为2022年02月25日

十三、估价作业期

2022年02月23日-2022年02月28日

十四、估价报告应用的有效期

本评估报告的最长应用有效期为出具报告之日起一年内有效,如当地房地产市场出现较大的变化时,其应用有效期应相应缩短。

十五、异议的处理

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出。

宣城市宣州区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1802法鉴字048号

合肥市房地产土地评估事务所有限公司：

我院执行局移送的周卫红与徐宏先民间借贷纠纷一案，需要对徐宏先名下宣城市宣州区国购公园里9栋304室不动产价值进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

二〇二二



督办人：王劲松

电话：0563-3501183 传真：_____

评估申请

申请人：周卫红，女，1969年2月27日出生，汉族，住安徽省宣城市宣州区宣城宾馆北侧地税局宿舍304室，身份证号码：342521196902275465。

在本案执行期间，被执行人拒不遵照贵院作出的（2021）皖1802民初2831号判决书内容履行法定义务，并以种种理由推脱，拒绝履行至今，剩余的15万元本金及相应的利息至今无法执行到位，给申请人带来了巨大的经济损失，也给被执行人有债不还尝到甜头，更给贵院的执行工作带来困扰。现鉴于被执行人徐宏先所有的位于宣城市宣州区国购公园里9栋304室的房产可供法院强制执行，且此房产已由贵院于2021年5月12日进行了查封，根据《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》关于“在执行程序中，被执行人的财产被查封、扣押、冻结后，人民法院应当及时进行拍卖、变卖或者采取其他执行措施”的规定，申请人特依法向贵院申请强制评估、拍卖被执行人所有的上述房产，以维护申请人的合法权益和贵院判决的严肃性。

此致宣州区人民法院

申请人：周卫红
2021年12月6日

不动产权属信息查询证明

第 001 号



不动产基本信息

坐落	安徽省合肥市蜀山区望江东路与望江路交口		
不动产单元号	341202002001GB0017700000012		
不动产类型	住宅、商服		
权利性质	出让/有偿出让取得	土地用途类别	2009-09-20至
不动产用途	城镇住宅用地、商服用地		
总登记、首次登记	无		
不动产单元(不动产单元)	安徽省合肥市蜀山区望江东路交口 001		

权利信息

权利人	权利人	证书号	取得方式	取得日期	存续日期
权利人	周鹏飞	皖(2022)皖18040024	协议取得		2022-05-13
权利人	周鹏飞	皖(2022)皖18040024	协议取得		2022-05-13

抵押权利信息

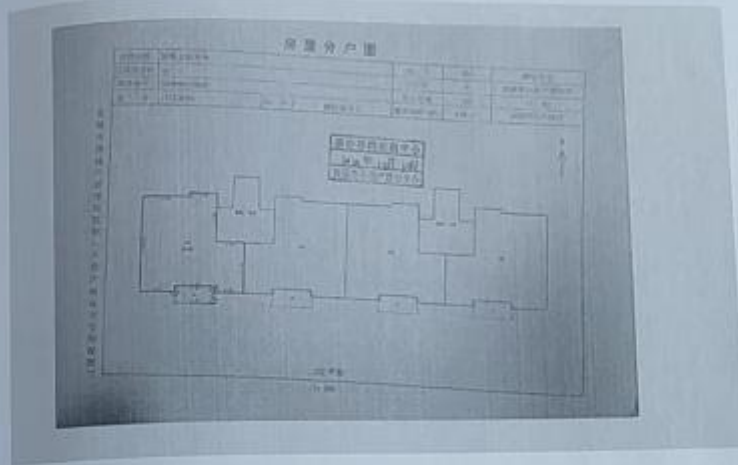
不动产单元号	抵押权人	抵押面积(平方米)	抵押用途	抵押担保主债权(最高债权额/了结)	抵押担保期限(自抵押登记起)	存续日期
皖(2022)皖18040024	平安银行股份有限公司合肥蜀山区支行	563.14(18.43)	一般抵押	41	2024-04-01起 2028-04-01止	2024-05-13

查封信息

查封人	查封原因	查封日期	查封文号	查封类型	备注
安徽省高级人民法院	民事案件执行局	2023-08-13	2023-08-13-11	查封	(2023)皖1804执1101号
安徽省高级人民法院	民事案件执行局	2023-11-12	2023-11-12-11	查封	(2023)皖1804执1102号

其他

是否查封	无
是否抵押	无
是否查封	无
是否查封	无



安徽省宣城市中级人民法院 民事调解书

(2021)皖18民终1790号

上诉人(一审被告):徐宏先,男,1981年7月13日出生,汉族,户籍地安徽省芜湖市繁昌县峨桥镇浮山村汤坝组35号,现住安徽省宣城市宣州区国购公园里9栋304室。

被上诉人(一审原告):周卫红,女,1969年2月27日出生,汉族,住安徽省宣城市宣州区鳌峰办事处状元南路宣城宾馆北侧304室。

一审被告:徐冬先,男,1979年11月20日出生,汉族,户籍地安徽省芜湖市繁昌县峨桥镇浮山村汤坝组35号,现住安徽省宣城市宣州区梅溪路煤炭公司宿舍1单元502室。

上诉人徐宏先因与被上诉人周卫红,一审被告徐冬先民间借贷纠纷一案,不服安徽省宣城市宣州区人民法院(2021)皖1802民初2831号民事判决,向本院提起上诉,本院于2021年8月17日立案后,依法组成合议庭审理了本案。

徐宏先上诉称,一审判决认定本金数额错误,请求改判徐宏先归还周卫红本金149010.8元及利息,并由周卫红承担案件诉讼费用。

本案审理过程中,经本院主持调解,双方当事人自愿于2021年8月27日达成如下协议:

一、徐冬先、徐宏先共同归还周卫红155000元,该款分

两次付清,于2021年9月30日前给付105000元,余款50000元于2021年12月31日前一次性付清。款项均汇至周卫红账户(户名:周卫红 开户行:徽商银行宣城银桥湾支行 账号:6217 7550 2600 0040 879)。

二、若徐冬先、徐宏先未按上述第一条约定的期限足额给付任意一期款项,周卫红有权就一审判决立即向人民法院申请强制执行。

三、上述款项给付后,徐冬先、徐宏先与周卫红就本案民间借贷纠纷一次性了结,别无其他争议。

四、一审案件受理费已减半收取1695元,财产保全费1320元,合计3015元,由徐冬先、徐宏先负担,二审案件受理费50元,减半收取25元,由徐宏先负担。

上述调解协议,不违反法律规定,且各方当事人均同意在调解协议上签名或盖章后即具有法律效力,本院予以确认。

审判员 胡继洋

审判长 储全胜

审判员 魏车莉



本件与原本核对无异

法官助理 梁翔

书记员 杨洋

安徽省宣城市宣州区人民法院

执行裁定书

(2021)皖1802执5127号

申请执行人：周卫红，女，1967年02月27日出生，汉族，住安徽省宣城市宣州区鳌峰办事处状元南路宣城宾馆北侧304室，公民身份号码342501196702275465。

被执行人：徐宏先，男，1981年07月13日出生，汉族，住安徽省宣城市宣州区国购公园里9栋304室，公民身份号码340222198107133510。

被执行人：徐冬先，男，1979年11月20日出生，汉族，住安徽省宣城市宣州区梅溪路煤炭公司宿舍1单元502室，公民身份号码340222197911203554。

申请执行人周卫红与被执行人徐宏先、徐冬先民间借贷纠纷一案，安徽省宣城市中级人民法院作出(2021)皖18民终1790号民事调解书已经发生法律效力。由于被执行人徐宏先、徐冬先未履行生效民事调解书确定的义务，申请执行人周卫红向本院申请执行，要求被执行人给付欠款155000元及利息，并承担案件受理费1695元，保全费1320元，本案执行费2270元，本院于2021年10月18日立案执行。

为了保护申请执行人的合法权益，防止被执行人转移财产，本院现对被执行人的财产采取强制执行措施。据此，依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中

《中华人民共和国民事诉讼法》的解释》第四百八十七条之规定，裁定如下：

一、冻结（划拨）被执行人徐宏先、徐冬先银行存款人民币160285元或冻结、查封、扣押、提取其等价值财产。

二、冻结银行存款的期限为一年，查封动产的期限为两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限为三年。

需要续行查封（扣押、冻结）的，申请执行人应当在查封（扣押、冻结）期限届满前至少提前15日向本院提出书面申请，逾期申请或者不申请的，自行承担不能续行查封（扣押、冻结）的法律后果；履行义务后可以申请解除查封（扣押、冻结）。

本裁定立即执行。

审判员 周红兵



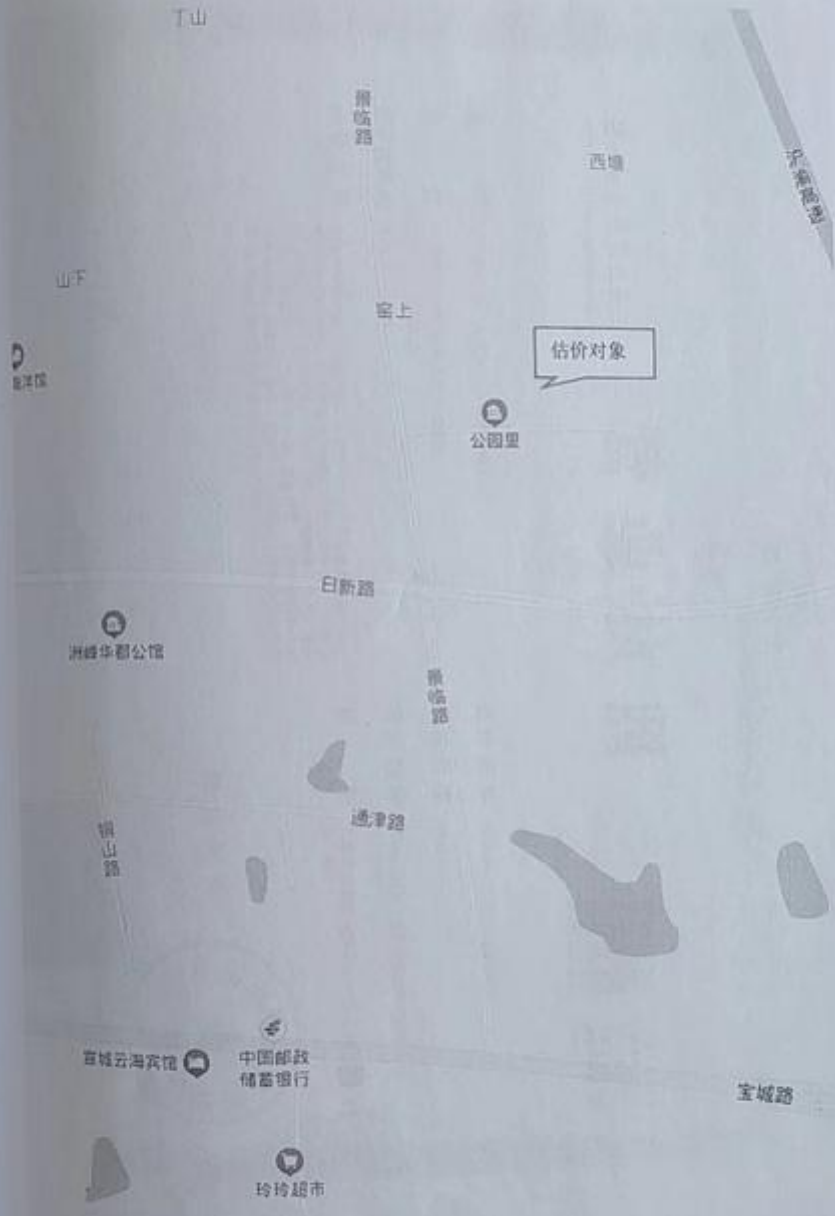
法官助理 成丽
书记员 汪星星

本件与原本核对无异

估价对象现场查勘照片：



估价对象位置图：



统一社会信用代码
91340100149146040R(1-1)

营业执照

(副本)



扫描二维码
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案
信息。
网址：
http://www.gsxt.gov.cn

名称 合肥市房地产土地评估事务所有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王定刚

经营范围

房地产价值评估、土地评估、单项资产评估、企业整体价值评估、
无形资产评估、资产评估、社会固定资产投资评估、工程造价咨询、司法鉴定
鉴定、房地产项目可行性研究、不动产测绘、工程测量、不动产测绘
代理、(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)
项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰壹拾万叁仟陆佰圆整
成立日期 1994年11月14日
营业期限 1994年11月14日至2038年12月31日
住所 安徽省合肥市宿州路238号(房地产大厦B
楼三楼)

登记机关





中华人民共和国住房和城乡建设部

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to present real estate appraisal reports and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00220324

姓名 / Full name: 董丁亮
 性别 / Sex: 男
 身份证号码 / ID No.: 340102198407112201
 注册号 / Register No.: 342010009
 执业机构 / Employer: 合肥市房地产土地评估事务所有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2024-7-20
 持证人签名 / Holder's signature: [Signature]



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
 The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to present real estate appraisal reports and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00251878

姓名 / Full name: 胡改香
 性别 / Sex: 女
 身份证号码 / ID No.: 340827197710081321
 注册号 / Register No.: 342009010
 执业机构 / Employer: 合肥市房地产土地评估事务所有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2024-7-20
 持证人签名 / Holder's signature: [Signature]

