

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2022]字第 6018 号

估价项目名称：枞阳县枞阳镇金山大道（西）96-4 号 1 幢商住用途涉执房地产
处置司法评估

估价委托人：枞阳县人民法院

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（注册号：3420110050）

陈 斌（注册号：3420160063）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 8 日

致估价委托人函

枞阳县人民法院：

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：（2022）皖 0722 执 188 号，案由：金融借款合同纠纷。

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，估价对象为枞阳县枞阳镇金山大道（西）96-4 号 1 幢商住用途房地产，不动产权证书号为 00031732/00031731，不动产单元号为 340722001008GB00108F00010000，所有权人为何腊梅、陆志贵，共有情况为共同共有，房屋规划用途为成套住宅、商业服务，实际用途为商住，房屋性质为其他，房屋结构为钢筋混凝土结构，竣工时间为 2012 年，所在层数/总层数为 1-6/7 层（实际所在层数/总层数为 1-7/7 层），建筑面积为 634.92 m²（其中第一层为 105.82 m²，第二至六层为 529.10 m²）；土地权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用权面积为 152.80 m²，土地使用期限为 2005 年 8 月 28 日起 2051 年 12 月 7 日止。

估价对象无异议情况，已被抵押，已被查封。

抵押信息：抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司枞阳县支行，不动产证明号为皖（2019）枞阳县不动产证明第 0002940 号，抵押方式为最高额抵押，抵押顺位为 1，抵押金额为 1500000 元，抵押期限为 2019 年 05 月 29 日起 2029 年 05 月 29 日止，抵押人为何腊梅、陆志贵。

查封信息：①来文单位为枞阳县人民法院，查封冻结文号为（2021）皖 0722 执保 64 号，查封冻结类型为查封，期限为 2021 年 06 月 08 日起 2024 年 06 月 07 日止。②来文单位为枞阳县人民法院，查封冻结文号为（2021）皖 0722 执保 75 号，查封冻结类型为轮候查封，期限为 2021 年 06 月 25 日起 2024 年 06 月 24 日止。③来文单位为枞阳县人民法院，查封冻结文号为（2021）皖 0722 执保 68 号，查封冻结类型为轮候查封，期限为 2021 年 09 月 22 日起 2024 年 09 月 21 日止。④来文单位为枞阳县人民法院，查封冻结文号为（2021）皖 7228 执 2446 号，查封冻结类型为轮候查封，期限为 2021 年 12 月 17 日起 2024 年 12 月 16 日止。

财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年3月23日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值评估结果表

币种：人民币

| 项目名称 | 估价结果 | 折合评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|------------------------------|------|-------------------------------|-------------------------------|
| 枞阳县枞阳镇金山大道（西） 96-4号1幢市场价值 | | 4598 | 291.93万元 (人民币贰佰玖拾壹万玖仟叁佰元整) |

特别提示：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. 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；3. 估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；4. 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；5. 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；6. 估价委托人未提供《房屋租赁合同》，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，估价委托人及潜在购买人需充分关注此因素对估价对象的影响。7. 本次评估结果包含楼梯堡和露台使用权及其室内装饰装修价值。8. 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；9. 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；10. 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会使用；11. 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会使用；12. 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。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2022年4月8日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）本估价报告依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《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）等法律法规编制。

（二）估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用估价报告；估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，评估机构及其注册房地产估价师不承担责任。

本估价报告仅供估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人用于确定财产处置参考价提供参考依据使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

本评估机构及注册房地产估价师提示估价报告使用人应当正确理解评估结论，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。

（三）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，受估价报告中假设和限制条件的限制，估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（五）本评估机构及注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，也对估价对象、相关当事人不存在偏见。

（六）注册房地产估价师已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；已经对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

（七）本估价报告中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

（八）参加本次估价的注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|------------|----|------|
| 章俊 | 3420110050 | | |
| 陈斌 | 3420160063 | | |

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化;

(二) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外,在预期无其他重大变化;

(三) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内;

(四) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外,无其他重大变化;

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响;

(六) 假设估价拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(七) 假设估价对象已经处在交易的过程中,根据待估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(八) 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料,本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

依据估价委托人提供的《安徽省枞阳县人民法院委托书》【(2022)皖0722执188号】、《不动产产权情况表》【业务号:3407220000001089】、《房屋平面图》、《不动产登记证明》【皖(2019)枞阳县不动产证明第0002940号】等有关资料进行了检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,假设其合法、真实、准确和完整的。

(九) 对于估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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,假定其是安全、无环境污染的。

(十) 估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象租赁(占用)、欠缴税费情况等资料,注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得,因此在依据委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上,假定其估价对象无租赁(占用)和欠缴税费等。

(十一) 假设人民法院拍卖(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勘察完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

房地产估价师签名后方可有效。

(七) 本估价报告自估价报告出具之日(2022年4月8日)起一年内有效,超过一年,需重新进行评估。

七、特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,本估价报告使用者对此应特别引起注意:

1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定,评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围,评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 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;

3. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 估价委托人未提供《房屋租赁合同》,注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得,估价委托人及潜在购买人需充分关注此因素对估价对象的影响。

5. 本次评估结果包含楼梯堡和露台使用权及其室内装饰装修价值。

6. 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;

7. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

8. 引用其他机构出具的报告结论的情况

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

9. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出,由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10. 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会使用;

11. 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会使用;

12. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时,请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正,不得恶意使用,否则误差部分及受影响部分无效。

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

(一) 估价委托人：枞阳县人民法院

估价委托人住所：安徽省枞阳县枞阳镇金山大道 41 号

联系人：余江春

联系电话：17705628352

(二) 权利人：何腊梅、陆志贵

二、房地产估价机构

(一) 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

(二) 法定代表人：章俊

(三) 备案等级：一级，证书编号：GA161003

(四) 有效期限：2025 年 03 月 09 日

(五) 土地备案函号：皖土估备字（2020）0062 号

(六) 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301 室

(七) 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）

(八) 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

(一) 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）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象坐落于枞阳县枞阳镇金山大道（西）96-4 号 1 幢，不动产权证书号为 00031732/00031731，不动产单元号为 340722001008GB00108F00010000，所有权人为何腊梅、陆志贵，共有情况为共同共有，规划用途为成套住宅、商业服务，实际用途为商住，房屋性质为其他，房屋结构为钢筋混凝土结构，竣工时间为 2012 年，所在层数/总层数为 1-6/7 层（实际所在层数/总层数为 1-7/7 层），建筑面积为 634.92 m²（其中第一层为 105.82 m²，第二至六层为 529.10 m²）。

于价值时点估价对象一层为“龙湖超市”和“永昌商务宾馆”前台经营使用，一层面高约 5.1m，现状分割为两层使用，分割后的夹层为仓储使用；二至六层为“永昌商务宾馆”的住宿房间使用；顶层楼梯堡改造与估价对象整体使用，现状为居住使用（通燃气），露台搭设雨棚等设施；估价对象室内上下楼梯，室外（南侧）增建消防楼梯。估价对象室内整体装修等级为简单装修，整体维护状况较好。

权属登记摘录表

| | | | |
|---------|---|--------|-----------------------------|
| 权利人 | 何腊梅、陆志贵 | 不动产权证号 | 00031732/00031731 |
| 坐落 | 枞阳县枞阳镇金山大道（西）96-4 号 1 幢 | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | |
| 不动产单元号 | 340722001008GB00108F00010000 | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | |
| 面积 | 土地使用权面积为 152.80 m ² ，房屋建筑面积为 634.92 m ² | | |
| 权利性质 | 出让/其他 | 用途 | 其他商服用地、城镇住宅用地 /成套住宅、商业服务 |
| 使用期限 | 2005 年 8 月 28 日起 2051 年 12 月 7 日止 | | |
| 所在层与总层数 | -/7 | 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 |

抵押信息

| | | | |
|------|-------------------------------------|--------|--------------------------------|
| 抵押权人 | 中国邮政储蓄银行股份有限公司枞阳县支行 | 不动产证明号 | 皖（2019）枞阳县不动 产证明第 0002940 号 |
| 抵押方式 | 最高额抵押 | 抵押顺位 | 1 |
| 抵押金额 | 1500000 元 | 抵押人 | 何腊梅、陆志贵 |
| 抵押期限 | 2019 年 05 月 29 日起 2029 年 05 月 29 日止 | | |

查封信息

| 来文单位 | 查封冻结文号 | 查封冻结类型 | 期限 |
|---------|--------------------------|--------|--|
| 枞阳县人民法院 | （2021）皖 0722 执 保 64 号 | 查封 | 2021 年 06 月 08 日起 2024 年 06 月 07 日止 |
| 枞阳县人民法院 | （2021）皖 0722 执 保 75 号 | 轮候查封 | 2021 年 06 月 25 日起 2024 年 06 月 24 日止 |
| 枞阳县人民法院 | （2021）皖 0722 执 保 68 号 | 轮候查封 | 2021 年 09 月 22 日起 2024 年 09 月 21 日止 |
| 枞阳县人民法院 | （2021）皖 7228 执 2446 号 | 轮候查封 | 2021 年 12 月 17 日起 2024 年 12 月 16 日止 |

（三）土地基本状况

| | | | |
|----|--|-------|-----------------------|
| 名称 | 枞阳县枞阳镇金山大道（西） 96-4 号 1 幢其他商服用地及 城镇住宅用地 | 使用权面积 | 152.80 m ² |
|----|--|-------|-----------------------|

| | | | |
|-------|--------------------------|------|----------------------|
| 四至 | 东近莲花路、西近连城西路、南至湖泊、北至金山大道 | | |
| 用途 | 其他商服用地、城镇住宅用地 | 权利性质 | 出让 |
| 使用期限 | 2005年8月28日起2051年12月7日止 | 形状 | 较规则 |
| 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 | | | |

(四) 建筑物基本状况

| | | | |
|------|--|--------|--|
| 朝向 | 南北通透 | 建筑面积 | 634.92 m ² (其中第一层为105.82 m ² , 第二至六层为529.10 m ²) |
| 用途 | 成套住宅、商业服务 | 层数/总层数 | 1-6/7F (实际所在层数/总层数为1-7/7层) |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | 层高 | 一层约5.1m, 二至六层约2.9m |
| 设施设备 | 水电、通讯、燃气、消防等系统和设备配置较齐全。 | | |
| 装饰装修 | <p>外墙涂料, 卷闸门及玻璃入户门, 铝合金窗和不锈钢防盗窗, 室外增建消防楼梯, 安装太阳能热水器、应急照明灯、监控设备等设备。估价对象整体装饰装修等级为简单装修。</p> <p>一层: 分割为两层使用, 地面地砖, 乳胶漆墙面, 石膏板隔间, 石膏板吊顶, 筒灯, 定制吧台、墙柜、成套门; 夹层地面木地板, 乳胶漆墙面及顶棚, 节能灯, 定制窗帘。</p> <p>二至六层: 分割为宾馆房间使用(安装分户电表), 地面地砖, 乳胶漆墙面及顶棚, 定制墙柜、窗帘、成套门(电子锁), 吸顶灯和壁灯, 每间房间均配置卫生间, 卫生间配套基本齐全(电热水器、盥洗池、置物架、换气扇、马桶、淋浴、纸巾盒等)。</p> <p>顶层楼梯堡: 安装不锈钢防盗门, 地面地砖, 乳胶漆墙面, 石膏板吊顶, 吸顶灯, 定制墙柜、窗帘、成套门, 厨卫地面地砖, 墙面墙砖, 扣板吊顶, 设备基本齐全(燃气灶、油烟机、定制橱柜、盥洗池、置物架、马桶、淋浴等), 露台地面地砖, 搭设雨棚等。</p> | | |

| | | | |
|---------|---|------|--------|
| 空间布局 | 估价对象为上下七层，空间布局较合理 | 建成年代 | 2012 年 |
| 使用及维护状况 | 目前为商住使用，使用正常，维护状况较好；经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，属于完好房。 | | |
| 临路（街）状况 | 一面临路，直接临金山大道；街（路）性质为交通型；建筑物一层标高与道路标高相适应。 | | |

五、价值时点

2022 年 3 月 23 日（依据实地查勘完成之日）。

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）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；计价面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

七、估价原则

（一）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则。

我估价机构及其注册房地产估价师是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地进行评估，其评估价值或价格对各方估价利害关系人均是公平合理的。

（二）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。

本次估价中严格按照《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》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律、法规、政策的规定状况，特别是估价对象的权益状况后，再进行的估价从而确定与之相匹配的估，根据估价对象已办理的权属证书等材料，结合估价目的，依法判定估价对象的价结论。

（三）最高最佳利用原则

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；最高最佳利用是估价对象在法律上允许、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。

不动产产权情况表



登记机构：（盖章）

现实数据 已被抵押 已被查封

| 不动产登记信息 | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------|------|------|-----|
| 业务号 | 3407220000001089 | | 登记类型 | | | | | |
| 不动产权证书(明)号 | 00031732/00031731 | | 档案号 | / | | | | |
| 登记时间 | 2019/5/29 11:10:43 | | 权属状态 | 登记 | | | | |
| 不动产坐落 | 枞阳镇金山大道(西)96-4号1幢 | | | | | | | |
| 所有权人 | 何腊梅 陆志贵 | | 证件种类 | 身份证 身份证 | | | | |
| 证件号 | | | 共有情况 | 共同共有 | | | | |
| 不动产单元号 | 340722001008GB00108F00010000 | | 土地使用权面积(m ²) | 152.80 | | | | |
| 土地使用权人 | / | | 土地权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | | | |
| 土地用途 | 其他商服用地, 城镇住宅用地 | | 土地权利性质 | 出让 | | | | |
| 土地使用期限 | 2005/8/28 起 2051/12/7 止 | | | | | | | |
| 房屋用途 | 成套住宅, 商业服务 | | 房屋性质 | 其它 | | | | |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 | | 所在层/总层数 | /7 | | | | |
| 建筑面积(m ²) | 634.92 | 专有建筑面积(m ²) | / | 分摊建筑面积(m ²) | / | | | |
| 竣工时间 | / | | 异议情况 | 无 | | | | |
| 抵押情况 | 已被抵押 | | 查封情况 | 已被查封 | | | | |
| 权利其他状况 | / | | | | | | | |
| 附记 | / | | | | | | | |
| 抵押情况 | | | | | | | | |
| 抵押权人 | 不动产证明号 | 抵押方式 | 抵押范围 | 抵押顺位 | 抵押金额(元) | 抵押期限 | 登记日期 | 抵押人 |
| 查封冻结情况 | | | | | | | | |