

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：胡祥荣、许芳名下位于滁州市全椒县襄河镇南岳东路 42 9 号南岳新村 26 幢 2 单元 502 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：全椒县人民法院

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沙强（注册号：3420150048）

张娅（注册号：2320200084）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十七日

估价报告编号：皖财苑房评估字〔2022〕第 307 号

## 致估价委托人函

全椒县人民法院：

承蒙委托，我公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师对贵方委托的位于滁州市全椒县襄河镇南岳东路429号南岳新村26幢2单元502室的住宅房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象概况：**位于全椒县襄河镇南岳东路429号南岳新村26幢2单元502室的住宅房地产(含其相应分摊的土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。估价对象权属证号：皖(2019)全椒县不动产权第0007218号，建筑面积为85.67平方米，规划用途为住宅，房屋总层数6层，所在层为5层，房地产权利人为胡祥荣、许芳。

**价值时点：**2022年6月9日

**价值时点确定的理由：**根据本次估价目的，以现场查勘之日确定为价值时点。本次现场查勘日期为2022年6月9日。

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

### 估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象坐落	规划用途	楼层/总楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万元)
全椒县襄河镇南岳东路429号南岳新村26幢2单元502室	住宅	5层/6层	85.67	3513	30.10
总价大写：叁拾万零壹仟元整					

#### 特别提示：

1. 房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较短

时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

2. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 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；

4. 因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，本次评估未考虑估价对象可能存在物业费、水、电欠缴情况，提请报告使用者和相关当事人注意。

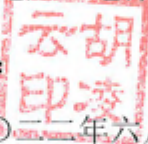
5. 估价对象土地性质不明，可能存在土地补交出让金的情况，提请报告使用者和相关当事人注意。

6. 本估价报告应用的有效期为一年，自 2022 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日。

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十七日



## 目录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 本项估价的假设条件.....	2
(二) 本估价报告使用的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业日期.....	12
四、附件.....	13
(一) 委托书.....	13
(二) 《不动产登记信息》复印件.....	13
(三) 估价对象位置图.....	13
(四) 估价对象内外部状况照片.....	13
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	13
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	13
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	13



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

(一)我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二)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估价假设和限制条件的限制。

(三)我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系;也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(四)我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(五)注册房地产估价师张娅对估价对象进行了实地查勘,并做了实地勘查记录,拍摄了反映房地产外观及室内的影像资料,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查看仅限于其区位、外观等,对其建筑结构、建筑质量、其他被遮盖和难于接触到部分等未作查验。我们不承担对估价对象建筑结构、建筑质量、其他被遮盖和难于接触到部分等进行调查的责任。

(六)本次评估由估价师独立完成,没有其他行业的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

(七)本估价报告由安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

(八)本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用,不得作其他用途。未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式对外公开发表。

(九)本报告附件是本报告的重要组成部分,使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失,本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 张强	签名日期
沙强	3420150048	张强	2022年6月17日
张娅	2320200084	中国注册 房地产估价师 张娅 2320200084	2022年6月17日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本项估价的假设条件

#### 1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价委托人提供了估价对象相关权属证件复印件(未提供原件)，估价人员对其记载的权属、面积、用途等内容进行了审慎检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估是以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整为前提进行估价的。

(3) 市场供求关系未发生重大变化或实质性改变。

(4) 假设委估对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(5) 估价人员已对房地产安全、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，假设估价对象能正常安全使用为前提进行估价。

(6) 估价人员未对房地产建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房地产建筑面积与相关权属证件记载建筑面积大体相当。

(7) 假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，并符合国家和地方的法律法规，其规划用途不变、并持续正常使用为前提进行估价。

(8) 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。

#### 2、未定事项假设（无）

#### 3、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象已设立抵押，本次估价是为委托方确定财产处置参考价参考依据，故本次估价不考虑估价对象已设立的抵押权以及可能存在的租赁权、其他优先受偿权及查封等权利的限制。

#### 4、不相一致假设（无）

#### 5、依据不足假设

本次估价因委托方提供的资料无法确定估价对象的土地使用权性质，本次评估参照出让用地进行评估，如与实际不符，估价结果应做相应调整。

### （二）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2、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”按有关规定留存估价机构备查。

3、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。凡因委托方或相关当事人对本报告的不当使用引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

4、本估价报告是在公开市场条件下进行的价格评估，未考虑可能承担或将来承担的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

5、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

6、估价报告的估价结果，需经安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司对本次估价结果拥有最终解释权。

7、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无重大的变化时，本估价报告使用期为一年（2022年6月17日至2023年6月16日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告的使用有效期，我们对超过了报告使用有效期使用估价报告造成的损失不承担责任。

9、根据《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），请当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，未在规定期限内提出异议，我司不予受理。

10、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；

11、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。

12、本次评估参照出让用地进行评估，未考虑估价对象可能是划拨用地所需补缴的土地出让金（或土地收益金），请报告使用者和相关当事人注意。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：全椒县人民法院

地址：全椒县椒陵大道安徽省全椒县人民检察院西北 90 米

联系人：金法官

联系电话：0550-5219809

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：胡凌云

地址：安徽省合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 C 座 2301 室

营业执照：91340100758536941J

估价资格等级：一级

资质证书编号：GA211023

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价格参考。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象财产范围

位于全椒县襄河镇南岳东路 429 号南岳新村 26 幢 2 单元 502 室的住宅房地产(含其相应分摊的土地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权等), 估价对象建筑面积为 85.67 平方米, 规划用途为住宅, 房屋所有权人为胡祥荣、许芳。

##### 2、估价对象实物状况

###### (1) 土地实物状况

①用途和面积：未载明。

②土地四至：东至慈济路, 南至襟襄路, 西至儒林路, 北至南岳东路。

③宗地形状：估价对象所占用的共用宗地形状为四边形。

④地质条件：地基坚固, 不需要做加强处理。

⑤地形、地势：估价对象所在区域属于丘陵地区, 地势平整。

- ⑥土壤地基承载力：土壤地基承载力好。
- ⑦基础设施完备程度和土地平整程度：六通一平。

## (2) 房屋实物状况

- ①名称：全椒县襄河镇南岳东路 429 号南岳新村 26 幢 2 单元 502 室住宅房地产(含其应分摊的土地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权等)。
- ②坐落：全椒县襄河镇南岳东路 429 号南岳新村 26 幢 2 单元 502 室。
- ③房屋用途(功能)：规划用途为住宅。
- ④建筑规模：建筑面积为 85.67 平方米。
- ⑤建成年代：建成于 2005 年。
- ⑥建筑结构及工程质量：建筑结构为混合结构, 建筑物工程质量较好。
- ⑦户型及空间布局：估价对象为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫, 净高为 2.8 米。
- ⑧装饰装修：入户门为铁防盗门；窗为铝合金窗；外墙面为涂料；室内水电均为暗敷。

装修位置	装修情况
客厅、餐厅	地面：地砖，内墙：乳胶漆；顶面：乳胶漆
厨房	地面：地砖，内墙：墙砖；顶面：铝扣板吊顶，其他：嵌入式地柜、吊柜各一组
卫生间	地面：地砖，内墙：墙砖；顶面：铝扣板吊顶，其他：卫浴齐全
卧室 1	地面：复合木地板，内墙：乳胶漆；顶面：乳胶漆，其他：衣柜一组，带阳台
卧室 2	地面：复合木地板，内墙：乳胶漆；顶面：乳胶漆，其他：衣柜一组
卧室 3	地面：复合木地板，内墙：乳胶漆；顶面：乳胶漆，其他：衣柜一组

- ⑨设施设备：该建筑物配有供水、排水、电力、燃气、网络等设施设备。
- ⑩通风、采光情况：估价对象光线充足, 通风畅通。
- ⑪外观维修养护情况：维护保养情况一般。
- ⑫完损状况：结构完好；装修基本完好；设备基本完好, 部分设备有轻微损坏。房屋成新率为 70%。
- ⑬其他情况：估价对象管理水平一般。

## 3、估价对象权益状况

房屋所有权证及编号		《不动产权证书》皖(2019)全椒县不动产权第 0007218 号		
房地产权属人		胡祥荣、许芳		
房屋情况	房屋坐落	全椒县襄河镇南岳东路 429 号南岳新村 26 幢 2 单元 502 室		
	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋结构	混合结构	竣工年份(年)	2005 年

	总层数	6层	所在层	5层
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	85.67	房屋性质	存量房
附记	/			
他项权利情况	担保物权设立情况	根据委托方提供的资料,估价对象已设立抵押,抵押权人:全椒中银富登村镇银行有限公司,未见抵押注销登记。		
	租赁或占用情况	至价值时点,估价对象由其权利人占有和使用,未对外出租。		

#### 4、估价对象区位状况

##### (1)位置状况

①坐落:全椒县襄河镇南岳东路429号南岳新村26幢2单元502室。

②区域功能定位:住宅为主,商业配套,承载医疗卫生、文体教育、其他生态功能的综合性片区。

③四至:东至慈济路,南至襟襄路,西至儒林路,北至南岳东路。

④距区级商务中心距离:距区级商务中心500—1000米。

⑤楼栋位置状况:估价对象不临路,位置较好。

⑥楼层:建筑物总楼层为6层,估价对象所在楼层为5层。

⑦朝向:南。

##### (2)交通情况

①道路状况:估价对象所在区域有南岳东路、儒林路等主次干道。

②交通工具及设施:公交站有第六中学、临时站、临时站,公交线路为全椒4路、全椒7路;交通较便利。

③交通管制情况:无特别管制。

④停车方便程度:停车位充足,停车方便。

##### (3)外部配套设施状况

①基础设施:宗地外基础设施设施较齐全,较完善。

②公共服务设施:估价对象附近有江海新城市广场、鑫源商贸、江海购物中心;高聚星安居超市、华润苏果购物广场(慈济路店)、苏果超市(体育路店);安徽全椒农村商业银行ATM、中国建设银行ATM服务(儒林路)、中国建设银行(全椒支行);全椒县红十字医院、全椒椒陵医院、全椒县中医医院;安徽省全椒第六中学、全椒县江海小学、安徽全椒中学;公园有南屏山森林公园、静香公园、儒林公园;设施较齐全,较完善。

##### (4)周边环境状况

①自然环境:估价对象所处区域环境及绿化较好(即自然环境较好)。



②人文环境：估价对象所在区域人口素质较高，人文环境较好，治安状况较好（即人文环境较好）。

③景观：估价对象附近无景观，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围。

④不良影响设施：无。

### （五）价值时点

2022年6月9日

价值时点确定的理由：根据本次估价目的，以现场查勘之日确定为价值时点。本次现场查勘日期为2022年6月9日。

### （六）价值类型

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

### （七）估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，事实求是、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。

#### 2、合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

#### 3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

#### 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供



需圈内,可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件,通过与待估房地产进行比较,然后对其间的差别作适当的修正,确定待估房地产的市场价值。

#### 5、最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值,其实质是房地产的经济价值,它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时,应取其最高最佳利用状态,是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

总之,在估价过程中,要按国家、地方有关规定,遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估,做到估价过程合法合理,估价方法科学,估价结果准确,严格保守估价秘密。

### (八) 估价依据

#### 1、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46号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过,自2016年12月1日起施行);

(2)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号,自2021年1月1日起施行);

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年08月26日第三次修正);

(4)《中华人民共和国土地管理法》(2019年08月26日第三次修正);

(5)《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);

(6)《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布);

(7)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号);

(8)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》2016年5月1日起执行);

(9)《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(2016年5月1日起执行);

(10)《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号);

(11)《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税、计税依据问题的通知》(2016年5月1日起执行);

(12) 《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);

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号);

(14) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021年9月1日起施行)

## 2、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 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 508-2014, 2014年12月1日);

## 3、委托方提供的有关资料:

(1) 司法鉴定委托书;

(2) 《不动产登记信息》复印件;

(3) 估价委托人提供的其他估价相关资料。

## 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料:

(1) 估价对象照片;

(2) 实地查勘记录;

(3) 估价师搜集到的资料;

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## (九) 估价方法

### 1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

#### 1) 选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法。

(2) 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

#### 2) 未选用的估价方法及理由

(1) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地

产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(2) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估；

据此分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

## 2、估价方法定义和公式

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估估价人员根据同类型房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持一定增长的收益。因此，本次估价采用持有加转售模式的报酬资本化法的计算公式进行计算。

收益法计算公式：

$$V = a / (r - g) * (1 - [(1 + g)^t / (1 + r)^t]) + V_t * (1 - s\%) / (1 + r)^t$$

式中：V——总收益价格；a——房地年纯收益；r——报酬率；

g——租金年增长率；V<sub>t</sub>——期末转售收益；

t——持有期限 s——房产销售相关税费。

## (十) 估价结果

估价人员经过实地勘查和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学、合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：



## 估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象坐落	规划用途	楼层/总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万 元)
全椒县襄河镇南岳东路4 29号南岳新村26幢2单 元502室	住宅	5层/6层	85.67	3513	30.10
	总价大写：叁拾万零壹仟元整				

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沙强	3420150048		2022年6月17日
张娅	2320200084		2022年6月17日

## (十二) 实地查勘期

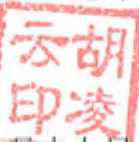
2022年6月9日

## (十三) 估价作业日期

2022年6月6日—2022年6月17日

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年六月十七日





## 四、附 件

- (一) 委托书
- (二) 《不动产登记信息》复印件
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象内外部状况照片
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

## 安徽省全椒县人民法院 鉴定委托书

案号：(2022)皖1124执787号

委托单位	全椒县人民法院	联系电话	05505219809
委托日期	2022年6月6日	联系人	金松
受委托单位	安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司	联系电话	13305516379
简介	案由：借款合同纠纷		标的：万元
鉴定	是否首次鉴定：( )是、( )否		
委托事项及委托要求：对被执行人名下的位于全椒县襄河镇南岳东路429号南岳新村26幢2单元502室[不动产权证号：皖(2019)全椒县不动产权第0007218号]房地产进行评估。			
检材或样本(名称、数量、是否原件等)：鉴定书申请、起诉状副本。			
<p>约定事项：</p> <p>1、鉴定人对鉴定案件涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的鉴定材料以及鉴定人之间对鉴定的不同意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位应在接受委托之日起三十日内及时出具鉴定结论；期间内不能出具鉴定结论的，应向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以适当延长鉴定、评估期限。否则，委托单位可以解除协议。</p> <p>3、鉴定机构应在接受委托五个工作日内提交鉴定方案、收费标准、鉴定人情况和鉴定人承诺书。重大、疑难、复杂鉴定事项需要延长提交期限的，应向委托单位书面提交延期报告。</p> <p>4、依法出庭宣读鉴定结论并回答与鉴定相关的提问；</p> <p>5、鉴定人不得私自会见当事人及出现场或回答与所鉴定案件相关的咨询。</p>			
备注：鉴定费由全椒中银富登村镇银行股份有限公司预交，联系电话：13855008240 请寄四份鉴定报告。鉴定完毕请退还全部检材。			
委托单位：(签名或盖章)		受委托单位：(签名或盖章)	



委托单位及受委托单位保存

不动产登记信息

不动产登记信息

受理号	201907010084	权利人	胡祥荣、许芳
证件号码	341102198011206236、341124198209155444	义务人	
不动产权证书(证明)	皖(2019)全椒县不动产权第0007218号	不动产单元号	341124011027GB900032F00010041
权属来源		坐落	全椒县襄河镇南岳东路429号南岳新村26幢2单元502室
用途	住宅	面积(平方米)	85.67
房屋结构	混合结构	不动产价格/抵押债权数额(万元)	
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否异议	无异议
是否预抵	未预抵	办理状态	结束(现房)
登记类型	土地及房屋权属证书补发登记	总层数	6
所在层数	5	竣工时间	2005-01-01
附记	案卷号: 201907010084	权利性质	
登记时间	2019-07-01 00:00:00	房屋性质	存量房
查封文号	(2020)皖1124执2216号,(2021)皖1124执2718号	查封期限起	2020年11月16日,2021年11月08日
查封期限止	2023年11月15日,2024年11月07日	查封登记时间	2020年11月18日 08:26:33,2021年11月09日 17:26:42
抵押机构	全椒中银富登村镇银行股份有限公司	查封机关	安徽省全椒县人民法院
抵押方式	最高额抵押	债务履行期限	2020年04月02日~2025年04月01日

查询人(签字)  
查询单位(盖章)  
查询日期: 2022年3月25日 14:43分

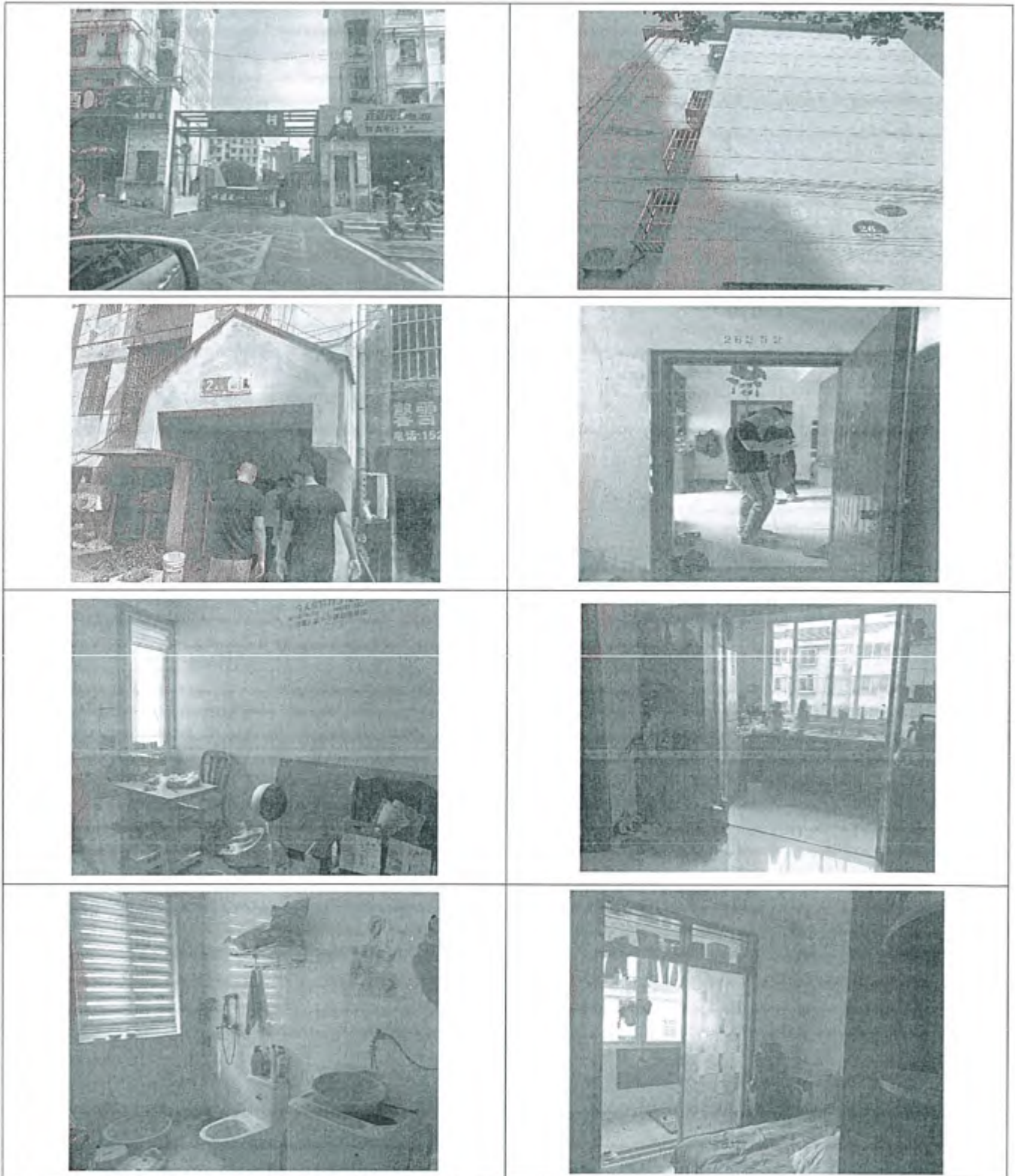
注: 该查询记录依法已登记的不动产登记信息。本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台上登记范围, 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得将查询获得的不动产登记资料。

### 估价对象位置图





全椒县襄河镇南岳东路 429 号南岳新村 26 幢 2 单元 502 室现场勘察照片



房地产估价机构营业执照复印件

Page 1 of 1



# 营业执照

统一社会信用代码  
91340100758636941J



扫描二维码  
验证企业信息  
系统，了解更多  
信息，并可监督信息。

名称 安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡凌云

经营范围

从事各类单项资产评估；企业整体资产评估；企业价值评估；无形资产评估及市场所需的其他资产评估或项目评估；房地产价格评估；土地价格评估；价格评估；价格评估；旧机动车价格评估；土地登记代理；土地规划房地产营销策划；房屋销售代理；土地投资经营策划；建设项目的可行性研究；建设工程预算的编制和审核、招标投标底、投标文件的编制和审核；招标投标代理、财政咨询、调查评价与监测；行业及地区风险评估(含社会稳定风险评估、分析、评估)及风险管理咨询。(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)

注册资本 伍佰万圆整  
成立日期 2004年03月10日  
营业期限 2004年03月10日至2024年03月08日  
住所 安徽省合肥市庐阳区亳州路街道濉溪路278号财富广场三期C座2301室



登记机关  
2021年11月16日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
<http://10.12.105.106:9080/TopIcis/CertificatePrint.do>

国家市场监督管理总局监制  
2021/11/25



房地产估价机构资质证书复印件



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师注册证书复印件

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 bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248239

姓名 / Full name

沙强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340122198202022418

注册号 / Registration No.

3420150048

执业机构 / Employer

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's 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 bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00260544

姓名 / Full name

张娅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340824198802143820

注册号 / Registration No.

2320200084

执业机构 / Employer

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

