

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 6065 号

估价项目名称：全椒县十字镇前进路 99 号罗马世纪城·米兰阳光 8 幢 2 单元 1206
室住宅用途涉执房地产处置司法评估

估价委托人：安徽省全椒县人民法院

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 09 月 28 日

致估价委托人函

安徽省全椒县人民法院：

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 1124 执 2040 号，案由：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，估价对象为全椒县十字镇前进路 99 号罗马世纪城·米兰阳光 8 幢 2 单元 1206 室住宅用途房地产，不动产权证号为皖（2018）全椒县不动产权第 0014391 号，权利人为李兴刚、费怡君，不动产单元号为 341124013005GB00005F00080094，房屋性质为市场化商品房，总层数为 25 层，所在层为 12 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为 85.6 m²，竣工时间为 2018 年 05 月 15 日；土地性质为国有出让。

估价对象已抵押、已查封、无预告、无异议、未预抵。

抵押信息：①抵押机构为中国银行股份有限公司全椒支行，抵押方式为一般抵押，被担保债权数额为 20 万元，债务履行期限为 2017 年 04 月 06 日至 2045 年 04 月 06 日止；②抵押机构为周怀霞，债务履行期限为 2019 年 02 月 27 日至 2020 年 02 月 26 日止。

查封情况：①查封机关为广东省深圳市坪山区人民法院，查封文号为（2020）粤 0310 执 2994 号，查封期限起为 2020 年 10 月 22 日，查封期限止为 2023 年 10 月 21 日；②查封机关为江苏省南京市玄武区人民法院，查封文号为（2022）苏 0102 执 2431 号，查封期限起为 2022 年 05 月 30 日，查封期限止为 2025 年 05 月 29 日；③查封机关为安徽省全椒县人民法院，查封文号为（2022）皖 1124 执 2040 号，查封期限起为 2022 年 08 月 01 日，查封期限止为 2025 年 07 月 31 日。

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 8 月 29 日。

价值类型：市场价格。

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汇总表

币种：人民币

项目名称	估价结果	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
全椒县十字镇前进路99号罗马世纪城·米兰阳光8幢2单元1206室市场价格		4303	36.83 (人民币叁拾陆万捌仟叁佰元整)

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. 评估对象交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担；6. 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；7. 估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的居住权、租赁权、用益物权、占有使用情况、欠缴税金及相关费用等资料，本次估价未予考虑，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；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09月28日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人及相关当事人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16
附件 1：估价委托书复印件	16
附件 2：估价对象位置图	16
附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片	16
附件 4：估价对象权属证明复印件	16
附件 5：估价所依据的其他文件资料	16
附件 6：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	16
附件 7：注册房地产估价师估价资格证书复印件	16

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去进行的。

(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。

依据委托人提供的《安徽省全椒县人民法院鉴定委托书》【(2022)皖1124执2040号】、《安徽省全椒县人民法院执行裁定书》【(2022)皖1124执2040号】、《安徽省全椒县人民法院协助执行通知书(回执)》【(2022)皖1124执2040号】、《不动产登记信息》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的居住权、租赁权、用益物权、占有使用情况、欠缴税金及相关费用等资料，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，假定其无居住权、租赁权、用益物权、占有使用情况、欠缴税金及相关费用等。

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。

无未定事项假设。

三、背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖成交而消灭，查封因拍卖成交而解除，故在房地产司法拍卖估价中，本次估价不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。

四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证书上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据估价委托人提供的资料，《不动产登记信息》登记总层数为 26 层，估价人员实地查勘总层数为 25 层，总层数不一致，本次估价设定以实地查勘为准。

五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的资料，未提供估价对象有关土地相关信息等资料，结合估价人员实地查勘和现场调查，本次估价设定土地性质为国有出让，用途为城镇住宅用地，使用期限至 2083 年 5 月 23 日，土地使用权归房屋权利人所有。

估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的居住权等资料，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，因此在依据估价委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上，假定其无居住权的设立。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途；

(二) 估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用，本估价报告的使用者为估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；

(三) 本报告书的评估结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，报告书的使用权归估价委托人所有，未征得出具估价报告的评估机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 当政策调整对估价结论产生重大影响时，应当重新确定价值时点进行评估；

(五) 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分，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。

(六) 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册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09月28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. 估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的居住权、租赁权、用益物权、占有使用情况、欠缴税金及相关费用等资料,本次估价未予考虑,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. 本次评估已考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

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. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议;

13. 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：安徽省全椒县人民法院

估价委托人住所：椒陵大道安徽省全椒县人民检察院西北 90 米

联系人：师卫强

联系电话：0550-5219834

(二) 申请执行人：中国银行股份有限公司全椒支行

住所：安徽省滁州市全椒县襄河镇吴敬梓路 257 号

(三) 被执行人：李兴刚、费怡君

住址：江苏省南京市高新技术开发区小柳路 9 号 34 幢二单元 603 室

(四) 权利人：李兴刚、费怡君

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，估价对象坐落于全椒县十字镇前进路 99 号罗马世纪城·米兰阳光 8 幢 2 单元 1206 室，不动产权证号为皖（2018）全椒县不动产权第 0014391 号，权利人为李兴刚、费怡君，不动产单元

号为 341124013005GB00005F00080094，总层数为 25 层，所在层为 12 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为 85.6 m²，竣工时间为 2018 年 05 月 15 日。

于价值时点，估价对象为空置状态，楼幢为两梯四户（有电梯），户型为两室两厅一厨一卫，室内整体装修等级为简单装修，维护状况较好。

权属登记摘录表

权利人	李兴刚、费怡君	不动产权证号	皖（2018）全椒县不动产权第 0014391 号	
房地坐落	全椒县十字镇前进路 99 号罗马世纪城·米兰阳光 8 幢 2 单元 1206 室			
共有情况	-			
土地状况	土地性质	-	土地用途	-
	使用期限	-		
	土地面积	-	分摊土地面积	-
房屋状况	房屋用途	住宅	建筑面积	85.6 m ²
	所在层/总楼层	12/26		
	建成年代	2018 年 05 月 15 日	建筑结构	钢筋混凝土结构

抵押信息

抵押机构	抵押方式	被担保债权数额	债务履行期限
中国银行股份有限公司全椒支行	一般抵押	20 万元	2017 年 04 月 06 日至 2045 年 04 月 06 日止
周怀霞	-	-	2019 年 02 月 27 日至 2020 年 02 月 26 日止

查封情况

查封机关	查封文号	查封期限起	查封期限止
广东省深圳市坪山区人民法院	（2020）粤 0310 执 2994 号	2020 年 10 月 22 日	2023 年 10 月 21 日
江苏省南京市玄武区人民法院	（2022）苏 0102 执 2431 号	2022 年 05 月 30 日	2025 年 05 月 29 日
安徽省全椒县人民法院	（2022）皖 1124 执 2040 号	2022 年 08 月 01 日	2025 年 07 月 31 日

(三) 土地基本状况

名称	全椒县十字镇前进路 99 号罗马世纪城·米兰阳光 8 幢 2 单元 1206 室城镇住宅用地		土地面积	-
四至	东至中央西路、西至永乐路、南至前进路、北近京沪大道			
用途	城镇住宅用地	权利性质	出让	
使用期限	-	形状	不规则	
地形地势	地势较平坦	开发程度	经现场勘查土地为已开发完成, 已达“六通”	
位置示意图				

(四) 建筑物基本状况

朝向	朝南	建筑面积	85.6 m ²	
用途	住宅	层数/总层数	12/25	
建筑结构	混合结构	层高	标准层高	
设施设备	水电、通讯、门禁、消防、电梯等系统和设备配置较齐全。			
装饰装修	外墙真石漆, 钢制入户门, 铝合金窗, 室内地面地砖(卧室木地板), 乳胶漆墙面, 石膏板吊顶, 吊灯、吸顶灯照明, 定制成套门等; 厨卫地面地砖, 墙面墙砖, 扣板吊顶, 设备齐全(燃气灶、油烟机、定制橱柜、电热水器、盥洗池、置物架、浴霸、马桶、淋浴等); 阳台地面地砖, 玻璃护栏; 估价对象室内装修为简单装修。			
空间布局	估价对象为平层, 空间布局较合理	建成年代	2018 年 05 月 15 日	
使用及维护状况	目前为空置状态, 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。			
楼栋位置	不临路, 楼幢位置较优			

五、价值时点

2022 年 8 月 29 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格。

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，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。

本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《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）的规定，结合估价对象已取得合法的权属证书，在遵循合法原则前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中采用的比较法以及收益法中租金水平等有关技术数据的确定均

利用了替代原则，并且在进行确定其估价结果时，也将两种方法评估出的结果放置市场中进行了衡量、比较分析，确定所采用的估价方法测算结果的合理性及其权重，再综合测算估价结果，以确保估价结果最终的合理性。

（五）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

根据本次估价目的，价值时点的确定选择实地查勘完成期，主要考虑能够全面、准确的反映估价对象的状况，并且有助于合理选取评估作价依据，利于估价结果有效的服务于估价目的。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》 物权编（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
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三十二号，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第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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第三次修正）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
5. 《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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
6. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 656号，2014年11月24日发布，自2015年3月1日起施行。2019年3月24日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）
7. 《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）；
8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；
9. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
10. 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》（法释〔1998〕15号）；
11. 《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物

若干问题的规定》等十八件执行类司法解释的决定》（法释〔2020〕21号）；

12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七43号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

13. 《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》[财政部 税务总局公告2021年第11号]；

14. 安徽省财政厅 国家税务总局安徽省税务局《关于我省小规模纳税人减按50%征收地方税及附加的通知》（财税法[2019]119号）；

15. 其他有关法律、法规和政策文件。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

4. 《关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协[2019]14号）；

5. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《安徽省全椒县人民法院鉴定委托书》【（2022）皖1124执2040号】；

2. 《安徽省全椒县人民法院执行裁定书》【（2022）皖1124执2040号】；

3. 《安徽省全椒县人民法院协助执行通知书（回执）》【（2022）皖1124执2040号】；

4. 《不动产登记信息》。

（四）估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产交易、租赁实例的收集资料；

2. 建设工程市场价格信息；

3. 本机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况及实地查勘的资料等。

九、估价方法

本次选用比较法、收益法进行估价。

（一）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。

（二）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。

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、收益法对估价对象进行了分析、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8月29日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		比较法		收益法	
		结果	权重	结果	权重		
测算结果	总价（万元）	37.32	0.7	35.70	0.3		
	单价（元/m ² ）	4360		4170			
评估价值	总价（万元）	36.83（人民币叁拾陆万捌仟叁佰元整）					
	单价（元/m ² ）	4303					

估价结果内涵：在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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，同时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；计价面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

参加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		

十二、实地查勘期

2022年8月29日-2022年8月29日。

十三、估价作业期

2022年8月29日-2022年09月28日。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2022年09月28日

附 件

- 附件 1：估价委托书复印件
 - 附件 2：估价对象位置图
 - 附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片
 - 附件 4：估价对象权属证明复印件
 - 附件 5：估价所依据的其他文件资料
 - 附件 6：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
 - 附件 7：注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 【此页以下无正文】

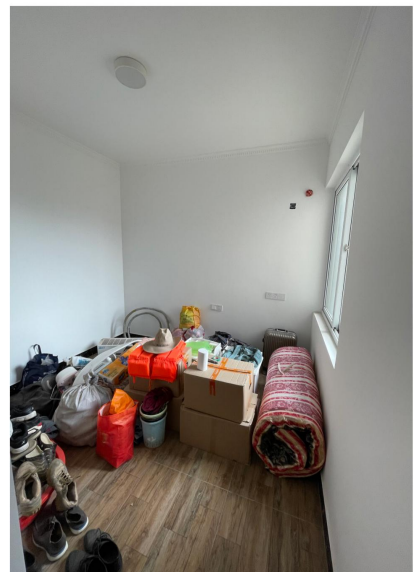
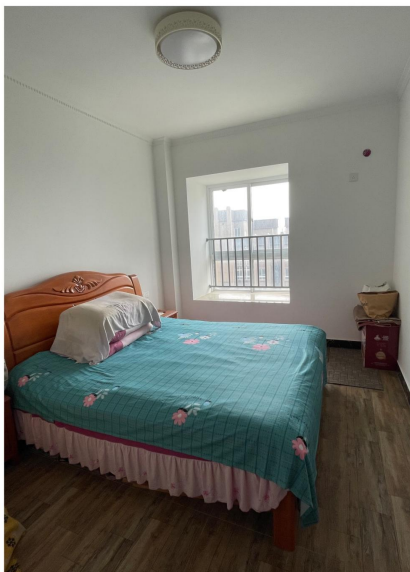
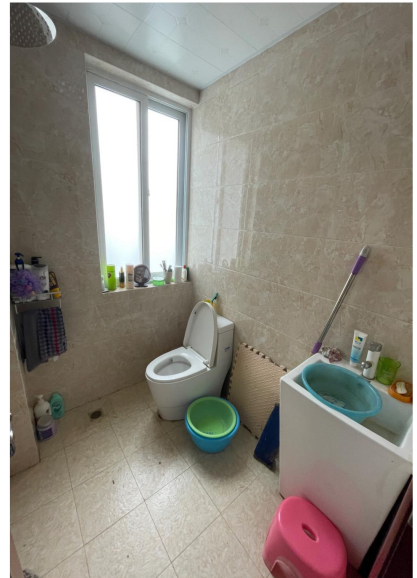
安徽省全椒县人民法院 鉴定委托书

案号：(2022)皖1124执2040号

委托单位	全椒县人民法院	联系电话	05505219834
委托日期	2022年8月11日	联系人	师卫强
受委托单位	安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司	联系电话	13856041270
简介 鉴定	案由：借款合同纠纷	标的：万元	
	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十字镇前进路99号罗马世纪城米兰阳光8幢2单元1206室[不动产权证号：皖(2018)全椒县不动产权第0014391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：鉴定费由中国银行股份有限公司全椒支行预交，联系人：13955058877 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)	
2022年8月11日		年 月 日	

委托单位及受委托单位保存





不动产登记信息

受理号	201812070090	权利人	李兴刚、甄梅超
证件号码	231023198005050010、65322219810423002X	义务人	合肥奥隆投资有限公司
不动产权证号 (证明)	皖(2018)全椒县不动产权证第0014391号	不动产单元号	341124013005GB000005RV00080094
权属来源		坐落	全椒县十字镇前进路99号罗马世纪城米兰阳光8幢2单元1206室
用途	住宅	面积(平方米)	85.6
房屋结构	钢筋混凝土结构	不动产价格担保费 和数额(万元)	29.2419
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(抵押)
登记类型	国有建设用地使用权转本位登记	总层数	26
所在层数	12	竣工时间	2018-5-15
附记	案卷号201812070090 抵押权人-中国银行股份有限公司全椒支行 抵押担保债权数额20万元 履行债务期限2017年01月06日至2045年04月06日止	权利性质	市场化商品房
登记时间	2018-12-10 00:00:00	房屋性质	
查封文号	(2020) 粤0310执2994号、(2022) 苏0102执2431号、(2022) 皖124执2040号	查封期限起	2020年10月22日、2022年03月30日、2022年08月01日
查封期限止	2023年10月21日、2023年03月29日、2025年07月31日	查封登记时间	2020年10月22日、2022年03月30日、2022年05月30日、15:45:56;2022年08月02日、08:08:52
抵押机构	中国银行股份有限公司全椒支行, 贾红霞	查封机关	江苏省常州市武进区人民法院、安徽省全椒县人民法院
抵押方式	一般抵押	债务履行期限	2017年04月06日至2045年04月06日、2019年02月27日至2020年02月26日

注：该查询记录依法按不动产登记信息，本次查询范围仅限本单位的管辖范围，本次查询范围仅限本单位的管辖范围，不得泄露查询获得的不动产登记资料。
例：第二十八案确定，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，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

查询人(签字) 甄梅超
查询日期: 2022年8月2日 11时19分



安徽省全椒县人民法院 执行裁定书

(2022)皖1124执2040号

申请执行人：中国银行股份有限公司全椒支行，住安徽省滁州市全椒县襄河镇吴敬梓路257号，统一社会信用代码913411241527826119。

法定代表人：彭红艳。

被执行人：李兴刚，男，1980年5月5日出生，汉族，住江苏省南京市高新技术开发区小柳路9号34幢二单元603室，身份证号码231023198005050010。

被执行人：费怡君，女，1981年4月23日出生，汉族，住江苏省南京市高新技术开发区小柳路9号34幢二单元603室，身份证号码65322219810423002X。

本院依据已经发生法律效力的(2022)皖1124民初265号民事判决书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，被执行人至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十条、第二百五十一条的规定，裁定如下：

冻结、划拨被执行人李兴刚、费怡君银行账户余额200000元或查封、扣押、扣留、提取、拍卖、变卖其等额财产。

本裁定立即执行。

审判员 张晓龙

二〇二二年七月十四日

书记员 戴晨

本件与原本核对无异

安徽省全椒县人民法院
协助执行通知书
(回执)

(2022)皖1124执2040号

全椒县人民法院:

你院(2022)皖1124执2040号通知书、裁定书已收悉,
现协助执行下列项目:

一、已查封被执行人李兴刚、费怡君所有的位于全椒县
十字镇前进路99号罗马世纪城·米兰阳光8幢2单元1206
室的不动产,不动产证号:皖(2018)全椒县不动产权第
0027077号。

二、查封期限为三年。

已查封 (轮候)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9134010074769086N(1-3)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽正诚房地产测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 章俊
经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；资产评估服务；艺术品、收藏品鉴定评估服务；二手车鉴定评估；环保咨询服务；矿业权评估服务；海洋服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；工程管理服务；政府采购代理服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；社会稳定性风险评估；企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业信用管理咨询服务；企业征信业务；保险公估业务；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；税务服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：司法鉴定服务；测绘服务；国土空间规划编制（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 2003年02月20日
营业期限 / 长期

住所 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室



登记机关 他用无效
2021 10 10

国家企业信用信息公示系统网址:

http://10.12.105.106:9080/TopIcis/CertTabPrint.do

国家市场监督管理总局监制

2021/11/4



**中华人民共和国房地产估价机构
备案证书**

机构名称：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

住 所：合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室

统一社会信用代码：91340100746769086N 法定代表人：章俊
(执行事务合伙人)

注册 资 本：500万元人民币
(出 资 数 额) 经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成 立 日 期：2003年02月20日 证书编号：GA161003

备 案 等 级：一级 有效期限：2025年03月09日


房地产估价备案电子证照

发证机关：
2022年03月09日

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.


发证机关
No. 00227855

姓名 / Full name
章俊

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342622198009265812

注册号 / Registration No.
3420110950

执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

仅用于报告使用, 他处无效



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.


发证机关
No. 00262848

姓名 / Full name
陈斌

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342522198910013014

注册号 / Registration No.
3420160063

执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature

