



正诚评估
ZhengCheng Appraisal

报告书

评估 · 测绘 · 造价 · 咨询

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
Anhui Zhengcheng Real Estate Land Appraisal And Mapping Co., Ltd.



扫描全能王 创建

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 6002 号

估价项目名称：池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾 9 幢
603、603 阁楼住宅用途涉执房地产处置司法评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

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 1 月 24 日



致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

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：（2021）皖 1702 执 2626 号；案由：公证债权文书纠纷。

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，估价对象为池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾 9 幢 603、603 阁楼住宅用途房地产，不动产权证书号为皖（2018）池州市不动产权第 0021281 号，不动产单元号为 341702019002GB10003F00090603，房地产权利人为隋伟，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，宗地面积为 82005 m²，分摊土地面积为 23.95 m²，建筑面积为 131.3 m²，土地使用期限为 2083 年 02 月 17 日止，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋所在层为 6 层和阁楼，房屋总层数为 6 层，房屋建成年代为 2016 年。

抵押信息：不动产登记证明号为皖（2018）池州市不动产证明第 0021933 号，证明权利或事项为抵押权，权利人为池州九华农村商业银行股份有限公司府学支行，义务人为隋伟，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为 48.50 万元，债务履行期限为 2018 年 10 月 11 日起 2038 年 10 月 10 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，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2021 年 11 月 25 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	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾9幢603、603阁楼市场价格	4194	55.07 (人民币伍拾伍万零柒佰元整)

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. 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；8. 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；9. 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；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. 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：[Signature]
2022年1月24日



估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- (一) 估价委托人：池州市贵池区人民法院
估价委托人住所：池州市秋浦西路8号
联系人：何治国
联系电话：18956649877

- (二) 权利人：隋伟

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：2019年3月14日-2022年3月13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.ahzcpj.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，估价对象坐落于池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾9幢603、603阁楼，不动产权证书号为皖(2018)池州市不动产权第0021281号，不动产单元号为341702019002GB10003F00090603，房地产权利人为隋伟，共有情况为单独所有，建筑面积为131.3m²，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋总层数为6层，所在层数为6层和阁楼，建成年代为2016年，房屋结构为钢筋混凝土结构。



于价值时点，估价对象为空置状态，楼幢为一梯两户（无电梯），估价人员实地查勘未能进入室内，维护状况较好。

权属登记摘录表

权利人	隋伟	不动产权证号	皖(2018)池州市不动产权第0021281号
坐落	池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾9幢603、603阁楼		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	341702019002GB10003F00090603		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
面积	宗地面积82005 m ² ，分摊土地面积23.95 m ² ；建筑面积131.3 m ²		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/住宅
使用期限	2083年02月17日止		
所在层与总层数	6+阁楼/6	建筑结构	钢筋混凝土结构

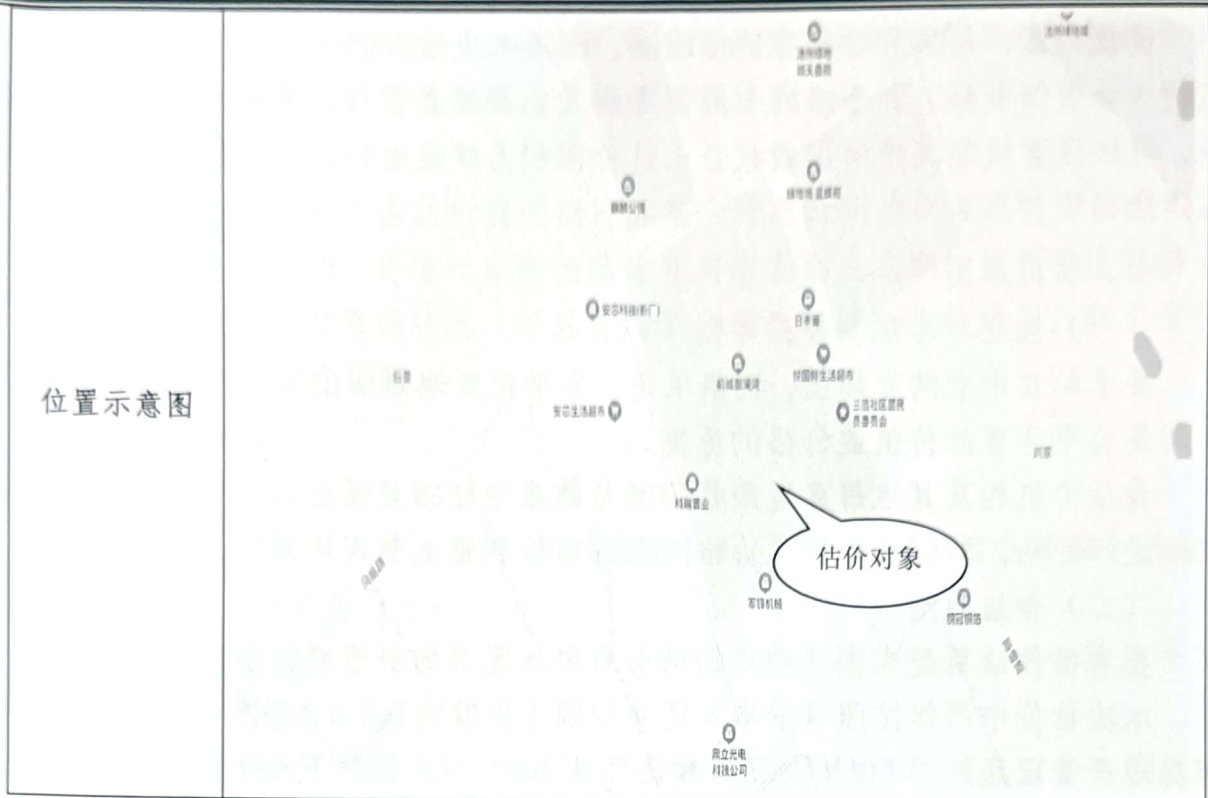
抵押信息

不动产登记证明号	皖(2018)池州市不动产权证明第0021933号	权利人	池州九华农村商业银行股份有限公司府学支行
证明权利或事项	抵押权	义务人	隋伟
抵押方式	一般抵押	担保债权数额	48.50万元
债务履行期限	2018年10月11日起2038年10月10日止		

(三) 土地基本状况

名称	池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾9幢603、603阁楼城镇住宅用地	分摊土地面积	23.95 m ²
四至	东至翠峰路、西至牧之路、南至苏州路、北至凤凰大道		
用途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2083年02月17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”





(四) 建筑物基本状况

朝 向	南北通透	建筑面积	131.3 m ²	
用 途	住宅	层数/总层数	6+阁楼/6F	
建筑结构	钢筋混凝土结构	层 高	标准层高	
设施设备	水电、通讯、消防、门禁等系统和设备配置较齐全。			
装饰装修	外墙真石漆，单元防盗门（有门禁），钢制入户门，铝合金窗，实地查勘未能进入估价对象室内，依据估价假设，设定室内装饰装修等级为毛坯。			
空间布局	估价对象为复式结构，空间布局一般	建成年代	2016 年	
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	位于小区中间，不临路，楼幢位置较好			

五、价值时点

2021 年 11 月 25 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，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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；
5. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
6. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；
12. 《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]；

13. 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）；

14. 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. 《池州市贵池区人民法院委托书》【(2021)皖 1702 执 2626 号】；

2. 《不动产权证书》【皖(2018)池州市不动产权第 0021281 号】；

3. 《不动产登记证明》【皖(2018)池州市不动产证明第 0021933 号】；

4. 《证明》。

(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（2021年11月25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）	56.01	0.7	52.85	0.3		
	单价（元/m ² ）	4266		4025			
评估价值	总价（万元）	55.07（人民币伍拾伍万零柒佰元整）					
	单价（元/m ² ）	4194					

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		2022.1.24
陈斌	3420160063		2022.1.24

十二、实地查勘期

2021年11月25日-2021年11月25日。

十三、估价作业期

2021年11月25日-2022年1月24日。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2022年1月24日





地址：合肥市庐阳区濉溪路425号1301室

38

联系电话：0551-62658800 62619911（传真）





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018 年 10 月 10 日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 34002787672

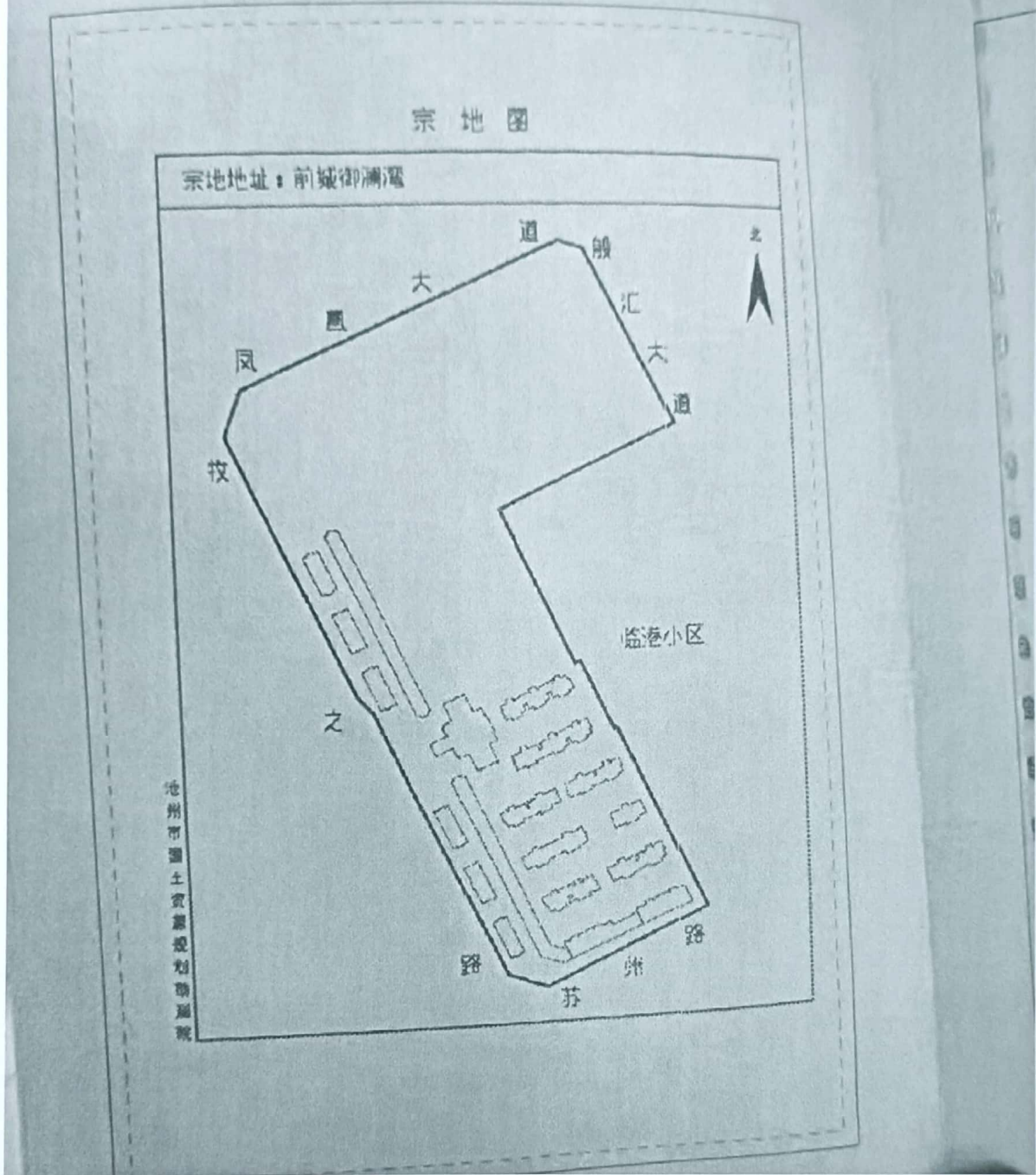


皖 (2018) 池州市 不动产权第 0021281 号

权利人	隋伟
共有情况	单独所有
坐落	池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾9幢603、603阁楼
不动产单元号	341702019002GB10003F00090603
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	宗地面积: 82005m ² /建筑面积:131.3m ²
使用期限	2083年02月17日止
权利其他状况	分摊土地面积: 23.95m ² ; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 房屋用途: 住宅; 房屋所在层: 6层; 房屋所在层: 阁楼 房屋总层数: 6层。



附图页



证 明

受理号：2021101954
根据《民法典》和《不动产登记暂行条例》等规定，该不动产在我不动产登记中心查询结果如下：

产权信息			
权利人名称	隋伟	权利人证件号	231085198509180248
坐落	池州市经济技术开发区牧之路与凤凰大道交口前城御澜湾9幢603、603附楼		
产权证号	皖(2018)池州市不动产权第0021281号		
不动产单元号	3417020190026B10003F00090603	面积(m ²)	131.3
		用途	住宅
抵押信息			
抵押权人	池州九华农村商业银行股份有限公司 学支行	抵押金额(万元)	48.5
不动产证明号	皖(2018)池州市不动产证明第0021933号	债务履行 起始时间	2018年10月11日
		债务履行 截止时间	2038年10月10日
查封信息			
异议信息			
备注			



经办人：张红 经办时间：2021年10月19日 15:45



皖 (2018) 池州市 不动产证明第 0021933 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	池州九华农村商业银行股份有限公司
义务人	府学支行 隋伟
坐落	池州市经济技术开发区统之路与凤凰大道交口新城 御景湾400.400房屋
不动产单元号	341702019002GB10003F00090603
其他	以皖(2018)池州市不动产权第0021281号设定抵押; 抵押的方式:一般抵押; 担保债务的数额:48.50万元; 债务履行期限(债权确定期间):2018年10月11日起2038年10月10日止。
附记	



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项,经审查核实,准予登记,颁发此证明。



2018年10月17日

池州九华农村商业银行股份有限公司
中华人民共和国国土资源部监制
编号NO 34002742922

