



独立 客观 公正 严谨 团结

诚信 创新 专业 权威 高效

# 涉执房地产处置司法评 估报告

估价报告编号：皖建英房估字 [2022]第 2038 号

估价项目名称：全椒县襄河镇儒林南路瑞祥国际名都 9 幢 2 单元  
501 室住宅房地产市场价格司法估价

估价委托人：全椒县人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋忠皖（注册号：3420170028）

张荣胜（注册号：3420200035）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 8 日





## 致估价委托人函

全椒县人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、张荣胜（注册号：3420200035）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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：全椒县襄河镇儒林南路瑞祥国际名都9幢2单元501室住宅房地产，财产范围包括建筑物（室内装修为毛坯）、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、特许经营权等其他财产或权益，依据估价委托人提供的《不动产登记信息》不动产权证号：全2011000066号，所有权人：应洁，规划用途：住宅，总层数：8层（地上7层、地下1层），所在层：5层，房屋结构：钢混，建成年份：2011年，建筑面积：117.98平方米，宗地权利性质：出让。

价值时点：2022年9月26日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象市场价值：总价为57.06万元（大写：伍拾柒万零陆佰元整），单价4836元/平方米。（货币种类：人民币）。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。（2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本报告使用期限为自2022年11月8日起至2023年11月7日。

(注册房地产估价师)法定代表人：  
安徽建英房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十一月八日





# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	2
(三) 背离事实假设 .....	2
(四) 不相一致假设 .....	2
(五) 依据不足假设 .....	3
(六) 估价报告使用限制 .....	3
估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	7
(八) 估价依据 .....	8
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	11
附件 .....	12
(一) 《全椒县人民法院司法鉴定委托书》（(2022)皖1124执恢239号）复印件	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 估价对象实地查勘照片	
(四) 估价对象实地查勘情况记录表（复印件）	
(五) 估价委托人提供的估价对象权属资料（复印件） 《不动产登记信息》	
(六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
(七) 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）	



## 估价师声明

### 注册房地产估价师郑重声明：

1. 参加估价的注册房地产估价师严格遵守估价职业道德，在估价过程中承诺和保证具有专业胜任能力和勤勉尽责。
2. 注册房地产估价师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。
3. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
4. 注册房地产估价师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。
5. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
6. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
7. 注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、张荣胜（注册号：3420200035）于2022年9月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价委托人提供了《不动产登记信息》资料复印件，本公司对估价委托人提供的资料进行了审慎的检查，但未向相关部门核查验证，本次估价以估价委托人提供的与估价相关的所有资料真实、合法、完整、有效为假设前提。

2. 估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与提供的相关产权资料的估价对象一致，具有唯一性。

3. 本次估价注册房地产估价师关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4. 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5. 估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

依据估价委托人提供的《不动产登记信息》，于价值时点，估价对象存在抵押状况，根据估价目的不考虑估价对象抵押对估价结果的影响。

### （四）不相一致假设

估价委托人提供的《不动产登记信息》载明估价对象所在楼栋总楼层为6层，经估价人员现场查勘确定所在楼栋总楼层为8层（地上7层，地下1层），本次以实际查勘为准。

### （五）依据不足假设

1、因估价委托人提供的《不动产登记信息》未证载估价对象的建成年代，估价人员通过现场查勘及询问得知估价对象于2011年建成，因此假设估价对象以2011年为建成年代，实际以不动产部门登记为准，若于假设不



符，需在本次估价结果基础上予以调整。

2、因估价委托人提供的《不动产登记信息》未证载估价对象的土地信息，但证载了估计对象为市场化商品房，本次估价通过对估价对象的调查了解，估价对象所位于的小区为安徽瑞祥文化旅游发展有限公司开发的商品房小区，结合估价对象所属项目工程建设规模实际状况，假设该宗土地使用权自建筑物 2011 年竣工之日起前两年通过出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期 70 年计算为 57 年，实际以不动产登记部门登记的为准。

#### （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作其他任何用途使用。

2. 本报告使用者为估价委托人（全椒县人民法院）。

3. 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

4. 本报告书包括封面、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，我公司不承担责任。

5. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

6. 本报告必须经房地产估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可使用。

7. 估价报告使用期限自 2022 年 11 月 8 日起至 2023 年 11 月 7 日。

8. 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

9. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

11. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

12. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

13. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。



# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

名称：全椒县人民法院  
地址：安徽省滁州市全椒县椒陵大道  
联系人：张晓龙  
联系电话：13905510245

## (二) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：黄显珊  
住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室  
备案等级：一级 证书编号：GA141001  
统一社会信用代码：91340100771138315N  
有效期限：2020 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日

## (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

### 1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（室内装修为毛坯）、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、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

全椒县襄河镇儒林南路瑞祥国际名都 9 幢 2 单元 501 室住宅房地产，依据估价委托人提供的《不动产登记信息》不动产权证号：全 2011000066 号，所有权人：应洁，规划用途：住宅，总层数：8 层（地上 7 层，地下 1 层），所在层：5 层，房屋结构：钢混，建成年份：2011 年，建筑面积：117.98 平方米，宗地权利性质：出让。

### 3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东至清源路，南至瑞祥国际大酒店，西临商业街，北至泓景路。





(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：2011 年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：因估价委托人提供的《不动产登记信息》未记载估价对象的土地信息，但记载了估计对象为市场化商品房，本次估价通过对估价对象的调查了解，估价对象所位于的小区为安徽瑞祥文化旅游发展有限公司开发的商品房小区，结合估价对象所属项目工程建设规模实际状况，假设该宗土地使用权自建筑物 2011 年竣工之日起前两年通过出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期 70 年计算为 57 年，实际以不动产登记部门登记的为准。

表 1 权属登记摘录表

估价对象	全椒县襄河镇儒林南路瑞祥国际名都 9 幢 2 单元 501 室住宅房地产			
权利人	应洁	共有情况	未载明	
坐落	全椒县襄河镇儒林南路瑞祥国际名都 9 幢 2 单元 501 室			
不动产权证书号	全 2011000066 号			
房屋状况	规划用途	住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	117.98
	室号	501	所在层/总层数	5 层/6 层
	结构	钢混	竣工日期	未载明
宗地情况	使用权面积	未载明	分摊面积	未载明
	宗地性质	未载明		
	宗地用途	未载明	土地使用期限	未载明

#### 4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：多层住宅，一单元两户，一部电梯，一组楼梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水、电、消防等设施齐全。

(3) 装饰装修：估价对象建筑物外墙为真石漆，单元门为防盗门，入户门为防盗门，塑钢窗。室内装修为毛坯。

(4) 新旧程度：估价对象建成于 2011 年，建筑物的经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 49 年；土地剩余年



限为 57 年，土地剩余年限长于建筑物剩余经济耐用年限，采用直线法测算其成新率为 81.67%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象实际使用为空置，维护较好，可正常使用，为完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：117.98 平方米。

(8) 户型：三室两厅一厨两卫两阳。

(9) 层高：约 3 米。

(10) 楼幢位置：位于小区内部，不临路，位置较好。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南北朝向中间户型（南北通透）。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数：8 层（地上 7 层，地下 1 层），估价对象所在层数为第 5 层。

### （五）价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的价值时点为查勘现场的日期，即 2022 年 9 月 26 日。

### （六）价值类型

#### 1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

#### 2. 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。

#### 3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（室内装修为毛坯）、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、特许经营权等其他财产或权益；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”。

### （七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：



1. 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。

2. 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。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。

4. 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。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### （八）估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（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）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

（3）《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二十九号公布，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

（4）《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，2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过，自2016年12月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，现予公布，



自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

(6) 《最高人民法院关于人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007 年 8 月 23 日, 法办发(2007)5 号)；

(7) 《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》(法释(2011)21 号)；

(8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产鉴定参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)；

(9) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(2018 年 12 月 10 日, 法办[2018]273 号)；

(10) 《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 日中华人民共和国国务院令第 55 号)；

(11) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(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)；

(12) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告 2016 年第 16 号；

(13) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号修订)；

(14) 财政部、国家税务总局《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》财税(2016)43 号；

(15) 国家税务总局关于发布《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题》的公告 2019 年第 4 号；

(16) 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)。

## 2. 技术标准、规程、规范

(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《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013；

(3) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(2021 年 8 月 18 日, 中房学(2021)37 号)。



### 3. 估价委托人提供的相关材料

(1) 《全椒县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）皖 1124 执恢 239 号）复印件；

(2) 估价委托人提供的估价对象查档资料（复印件）  
《不动产登记信息》

### 4. 估价机构及注册房地产估价师调查搜集的相关资料

(1) 估价对象照片；

(2) 实地查勘记录表；

(3) 近期全椒县房地产市场有关价格信息；

(4) 注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

### （九）估价方法

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

(1) 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。

(2) 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照有关的法律法规、政策文件和估价标准、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，采用比较法及收益法进行分析测算和判断，在满足估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点（2022 年 9 月 26 日）的估价结果见下表。



表 2 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)		5042	4356
估价价值	单价 (元/平方米)	4836		
	总价 (万元)	57.06 万元 (大写：伍拾柒万零陆佰元整)		

(十一) 注册房地产估价师

表 3 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋忠皖	3420170028		2022年11月8日
张荣胜	3420200035		2022年11月8日

(十二) 实地查勘期

2022年9月26日

(十三) 估价作业期

2022年8月22日——2022年11月8日。

安徽建英房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年十一月八日



## 附件

- 附件1 《全椒县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）皖1124执恢239号）复印件
- 附件2 估价对象位置示意图
- 附件3 估价对象实地查勘照片
- 附件4 估价对象实地查勘情况记录表（复印件）
- 附件5 可比实例位置示意图和照片
- 附件6 估价委托人提供的估价对象查档资料（复印件）  
《不动产登记信息》
- 附件7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件8 注册房地产估价师估价资格证书复印件



附件1 《全椒县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）皖1124执恢239号）

复印件

安徽省全椒县人民法院  
鉴定委托书

案号：（2022）皖1124执恢239号

委托单位	全椒县人民法院	联系电话	05505219839
委托日期	2022年8月22日	联系人	张晓龙
受委托单位	安徽建英房地产土地资产评估有限公司	联系电话	13905510245
简介	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襄河镇儒林南路瑞祥国际名都9幢2单元501室[不动产权证号：全2011000066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、诉状副本、			
约定事项： 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； 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。 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。 4、依法出庭宣读鉴定结论并回答与鉴定相关的提问； 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。			
备注：鉴定费由刘守国，联系人：13905500186，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22日		年 月 日	

委托单位及受委托单位保存



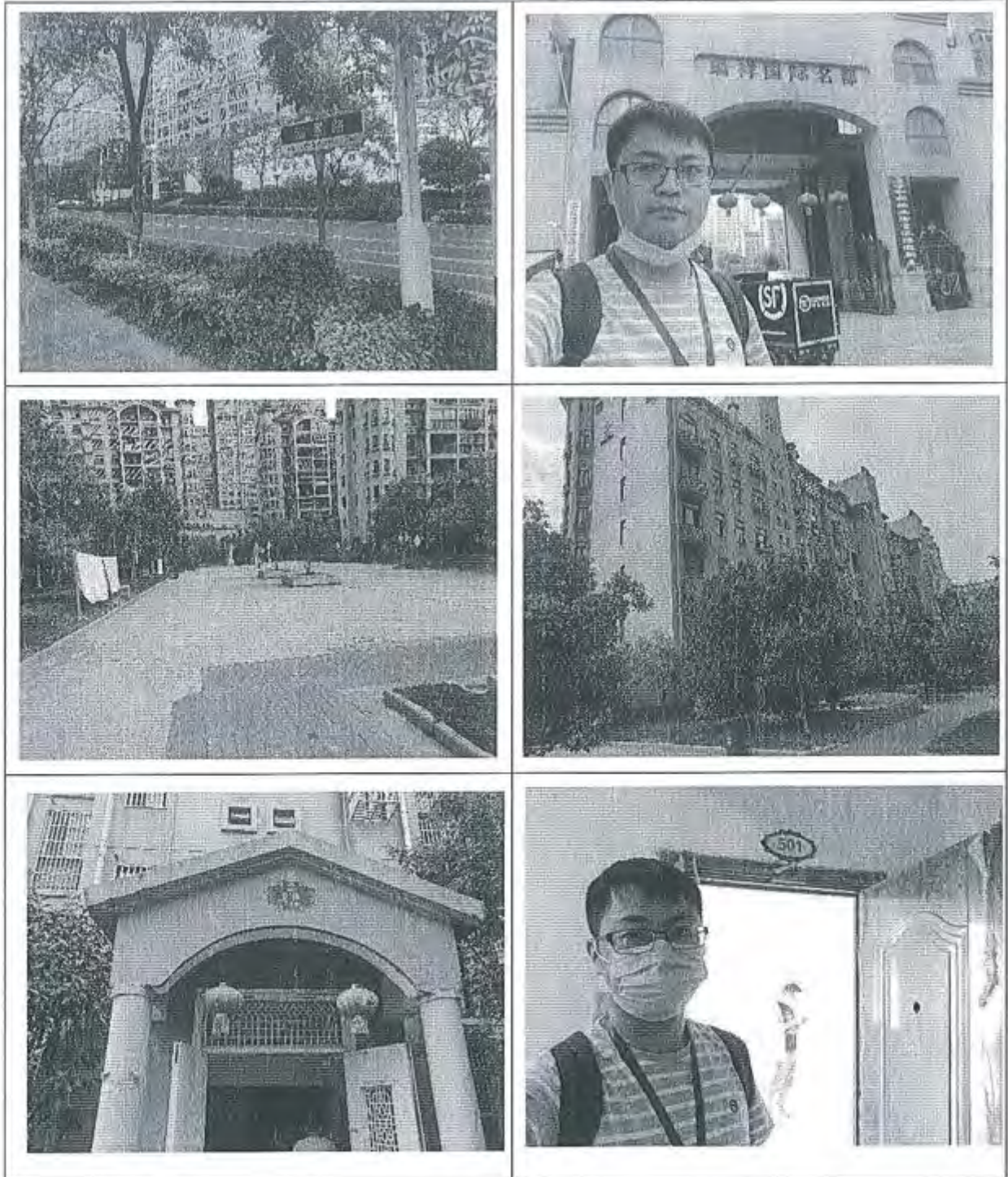


## 附件2 估价对象位置示意图





### 附件3 估价对象实地查勘照片





独立 客观 公正 严谨 团结  
诚信 创新 专业 权威 高效



安徽建英房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号  
总商会大厦 1202、1204 室  
Tel: 0551-63541513 13905510245



附件4 估价对象实地查勘情况记录表 (复印件)

住宅房地产实地查勘记录表				
估价目的	司法鉴定	价值时点	2020.9.26	
标的物落	合肥市蜀山区莲花寺路绿地滨湖国际中心11楼	楼盘名称	绿地国际中心	
标的物所在楼层/总层数	5 / 第5层	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	
现状用途	办公	户型结构	3房2厅1厨1卫1阳	
维修保养	良好	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	
四面	东: 青源路 南: 莲花寺路 西: 新四军路 北: 沁园路	建筑类型	<input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 独栋 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放	
公交线路	共3条, 步行约5分钟	地铁站名	无	
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 无	小区配套	<input type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 健身器材 <input type="checkbox"/> 无	
物业设施及管理	电梯	<input checked="" type="checkbox"/> 入户梯 <input type="checkbox"/> 客梯 <input type="checkbox"/> 每层2户 <input type="checkbox"/> 无	通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好
	物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	安防	<input checked="" type="checkbox"/> 防盜门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无
	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无	管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无	人行楼梯	1条
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input checked="" type="checkbox"/> 邮政 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input checked="" type="checkbox"/> 体育设施等			
物业外墙	<input type="checkbox"/> 真石漆 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 马赛克	装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 中装 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪装	
楼梯间	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input checked="" type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 其他	墙面: <input type="checkbox"/> 抹灰 <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 其他		
公共通道	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input checked="" type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 其他	墙面: <input type="checkbox"/> 抹灰 <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 其他		
内部装修	基本状况			
地面	<input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 其他	<input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	
墙面	<input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 墙布 <input checked="" type="checkbox"/> 波音软片	<input checked="" type="checkbox"/> 毛胚	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损	



天花	<input type="checkbox"/> 透光板 <input type="checkbox"/> 玻璃吊顶 <input type="checkbox"/> 软膜天花吊顶 <input type="checkbox"/> 木质吊顶 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 石膏板吊顶 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
地面	<input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
墙面	<input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 墙布 <input type="checkbox"/> 波音软片 <input type="checkbox"/> 三维板 <input type="checkbox"/> 硅藻泥 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
天花	<input type="checkbox"/> 透光板 <input type="checkbox"/> 玻璃吊顶 <input type="checkbox"/> 软膜天花吊顶 <input type="checkbox"/> 木质吊顶 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 石膏板吊顶 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
地面	<input type="checkbox"/> 防滑地砖 <input type="checkbox"/> 石塑地砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
墙面	<input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 防火墙板 <input type="checkbox"/> 不锈钢 <input type="checkbox"/> 钢化玻璃 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
天花	<input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 铝合金板 <input type="checkbox"/> 不锈钢 <input type="checkbox"/> PVC板 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
地面	<input type="checkbox"/> 防滑地砖 <input type="checkbox"/> 石塑地砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
墙面	<input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 不锈钢 <input type="checkbox"/> 钢化玻璃 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
天花	<input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> 铝合金板 <input type="checkbox"/> 不锈钢 <input type="checkbox"/> PVC板 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
门	入户门: <input checked="" type="checkbox"/> 防火防盗门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 铁质防盗门 <input type="checkbox"/> 其他 户内门: <input type="checkbox"/> 包木门 <input type="checkbox"/> 其他 <input checked="" type="checkbox"/> 未安装	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
窗	<input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 彩铝窗 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
室内 楼梯	<input type="checkbox"/> 实木楼梯 <input type="checkbox"/> 铝材楼梯 <input type="checkbox"/> 玻璃楼梯 <input type="checkbox"/> 大理石楼梯 <input checked="" type="checkbox"/> 无	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
阳台、 入户花园、 屋顶露台	阳台: <input type="checkbox"/> 外阳台 <input checked="" type="checkbox"/> 内阳台 <input checked="" type="checkbox"/> 一个 入户花园: <input type="checkbox"/> 一个 屋顶露台: <input type="checkbox"/> 一个	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损
房地产权益状况调查记录		
用益物权设立情况	建设用地使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 出让 <input type="checkbox"/> 划拨 宅基地使用权 <input type="checkbox"/>	
担保物权设立情况	<input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 质权 <input type="checkbox"/> 留置权 <input checked="" type="checkbox"/> 无	租赁或占用情况 <input type="checkbox"/> 有租赁,无占用 <input checked="" type="checkbox"/> 无租赁,无占用
拖欠工程款情况	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无	拖欠工程款情况 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
查封等形式限制权利情况	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	其他权利限制 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
备注	委托人: 张华林 9.26 张华林 刘洪国 9.26 地址及联系方式:	

查勘人: 张华林  
查勘日期: 2022.9.26



### 附件5 估价委托人提供的估价对象权属资料（复印件）

#### 《不动产登记信息》

#### 不动产登记信息

受理号	BL202007130017	权利人	望塘
证件号码	341124197909250028	义务人	安徽瑞祥文化旅游发展有限公司
不动产权证号(证明)	合2011000066号	不动产单元号	341124011025GB00003F00090033
权属来源		坐落	合肥市蜀山区南岗路瑞祥国际名邸2单元501室
用途	住宅	面积(平方米)	117.98
房屋结构	框架混凝土结构	不动产价格/抵押担保金额(万元)	
是否抵押	无抵押	是否查封	已查封
是否预告	已预告	是否异议	无异议
是否预抵	已预抵	办理状态	缴款(预办)
登记类型	预售商品房预告登记	总层数	6
所在层数	5	竣工时间	
附记		权利性质	
登记时间	2020-07-13 00:00:00	房屋性质	市场化商品房
查封文号	(2020)皖1124执1926号、(2020)皖1124执1926号	查封期限	2020年11月11日,2021年06月08日
查封期限止	2023年11月10日,2024年06月07日	查封登记时间	2020年11月11日 17:14:53,2021年06月09日 15:03:57
抵押机构	中国农业银行股份有限公司全椒县支行	查封机关	全椒县人民法院,全椒县人民法院
抵押方式	一般抵押	债务履行期限	2011年01月12日-2041年01月12日



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所辖范围，本次查询范围仅限本单位受理不动产登记一登记信息查询平台登记范围，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。



独立 客观 公正 严谨 团结  
诚信 创新 专业 权威 高效

### 附件6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）



安徽建英房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号  
总商会大厦 1202、1204 室  
Tel: 0551-63541513 13905510245



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 安徽建英房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

住 所:

统一社会信用代码:

备案等级:

证书编号:

有效期:



中华人民共和国住房和城乡建设部制





### 附件7 注册房地产估价师估价资格证书（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. J022E856

姓名 / Full name

宋忠晓

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342422198604031593

注册号 / Registration No.

3420170028

执业机构 / Employer

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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. J0268318

姓名 / Full name

张荣胜

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340122199212043313

注册号 / Registration No.

3420700035

执业机构 / Employer

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-08

持证人签名 / Bearer's signature

