

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2019]字第E0028号

估价项目名称：邢治平和汪彬共有的位于马鞍山市当涂县姑孰镇焦家
工业园区商住楼房地产处置司法评估

估价委托人：马鞍山市中级人民法院

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：章金莲 注册号：3420140024
钟峰 注册号：3420160028

估价报告出具日期：2019年4月10日

致估价委托人函

马鞍山市中级人民法院：

受贵院委托，我公司估价人员依据《马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书〔（2019）马评委字第93号（当8）〕》，秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定的估价方法，对估价对象的市场价值进行了评估与测算，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：根据《房地产共有权证》、《国有土地使用证》及估价人员实地查勘，详见下表：

1.房产信息状况

房屋所有权人	邢治平/汪彬	房地产权证号	2007002932
房屋结构	混合结构	房屋坐落	马鞍山市当涂县姑孰镇焦家工业园区
建筑面积	212.94m ²	所在层/总层数	1-3/3

2.土地信息状况

国有土地使用证号：当国用（2011）第1096号			
土地使用权人	邢治平	座落	马鞍山市当涂县姑孰镇焦家开发区东岳庙路7、9号
使用权类型	出让	地类（用途）	商住
使用权面积（m ² ）	70.97	终止日期	2045年4月8日

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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、自建部分、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2019年4月2日。

价值类型：采用公开的市场价值，评估价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：

估价人员根据国家和安徽省、马鞍山市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291 - 2015)的操作程序，认真核查了贵方提交的本次委估房地产的权属证书和相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用比较法和收益法，经过综合测算，估价对象于价值时点市场总价值为：人民币大写（取整）：**柒拾肆万伍仟叁佰元整（¥：74.53万元）**，**估价对象单价为3500元/平方米。**

特别提示：①本次估价前提是估价对象在公开市场条件下于价值时点，满足本次估价假设和限制条件。②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。③本报告仅限于估价委托人处置涉案资产使用，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；④具体详情，请阅读本估价报告全文。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2019年4月10日

目 录

估 价 师 声 明	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点：2019年4月2日（依据实地勘察完成之日）.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期：2019年4月2日-2019年4月2日.....	13
十三、估价作业期：2019年4月2日-2019年4月10日.....	13
十四、其它需要说明的事项.....	13
附 件.....	15
1.《马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书》复印件.....	15
2.估价对象位置图.....	15
3.估价房地产图片资料.....	15
4.《房地产共有权证》及房屋分户平面图复印件.....	15
5.《国有土地使用证》及宗地图复印件.....	15
6.房地产估价机构营业执照复印件.....	15
7.房地产估价机构备案证书复印件.....	15
8.注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	15

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，我们郑重声明：

1.我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。《马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书〔（2019）马评委字第93号（当8）〕》，《房地产共有权证》及房屋分户平面图、《国有土地使用证》及宗地图复印件等有关资料、文件均由估价委托人提供，估价委托人应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证；

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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

3.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，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；

4.注册房地产估价师与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；

5.我们严格依照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）、《房地产估价规范》（GB/T50291 - 2015）进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

6.估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并拍摄实景照片。我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7.没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。

8.估价委托人只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。

9.未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值均会产生一定的影响。

10.本评估报告若有其他未尽事宜，则由安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司负责解释。本估价报告的全部或部分未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

本次评估注册房地产估价师：

章金莲 注册号：3420140024

钟 峰 注册号：3420160028

估价假设和限制条件

1.一般假设

(1) 依据估价委托人提供的《马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书〔(2019)马评委字第93号(当8)〕》，《房地产共有权证》及房屋分户平面图、《国有土地使用证》及宗地图复印件等资料进行了检查，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，并假定委托人提供资料和实地查勘完成之日的估价对象状况相同；(2) 房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，因未对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，假设其是房屋安全、无环境污染的；(3) 假定估价对象在人民法院处置财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2.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。估价对象为已建成的房地产，土地用途、容积率、房屋用途等符合规划要求，无未定事项假设。

3.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。

本次评估为涉执房地产处置司法评估，故不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，假定估价对象为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

4.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。估价对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

5.依据不足假设

因估价委托人所提供的证件不齐全，不知道房产证号、用途，故本次估

价依据《房地产共有权证》、《国有土地使用证》，确定本次估价房产证号、房地产用途。

至本次估价价值时点，估价对象或已出租、或空置，对于已出租部分，估价委托人未提供相关租赁合同等资料，本次估价过程中假定房地产无租约限制。至估价时点止，原产权人如有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6.估价报告使用限制

应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。（1）因财产处置日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。（2）在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。（3）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。（4）评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。（5）估价对象有自建部分，自建部分超出其土地红线范围，故自建部分不予以评估。

房地产估价结果报告

皖正房评报[2019]字第E0028号

一、估价委托人

- 1、委托人：马鞍山市中级人民法院
- 2、委托人地址：马鞍山市雨山东路222号

二、房地产估价机构

- 1、房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
- 2、法定代表人：章俊
- 3、备案等级：一级，证书编号：GA161003
- 4、有效期限：2019年3月14日—2022年3月13日
- 5、土地资质等级：全国，资质证号：A201534027
- 6、办公地址：马鞍山市雨山区公元皇府5-303室
- 7、联系电话：0555-3716563
- 8、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

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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、自建部分、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

根据《房地产权属证书》及估价人员实地查勘，详见下表：

房屋所有权人	邢治平、汪彬	房地产权证号	2007002932
房屋结构	混合结构	房屋坐落	马鞍山市当涂县姑孰镇焦家工业园区
建筑面积	212.94m ²	所在层/总层数	1-3/3

3、土地基本状况

估价对象马鞍山市当涂县姑孰镇焦家开发区东岳庙路7、9号国有土地使用证号为当国用（2011）第1096号，土地面积：70.97m²，土地使用权类型为国有出让，土地终止日期为2045年4月8日，土地使用权归邢治平拥有；该

占用范围内的土地使用权用途为住宅、商业，东至205国道、西至济美路、南至东岳庙路、北至云从路。估价对象宗地平整，地势平坦，地质条件较好，形状较规则，估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“六通一平”，已开发完成。

位置示意图：



4、建筑物基本状况

朝向	南北通透	建筑面积	212.94m ²	
用途	商住	层数/总层数	1-3/3	
建筑结构	混合结构	层高	2.7m	
设施设备	水电、通讯、消防、门禁等系统和设备配置齐全。			
装饰装修	外墙贴面砖，一层地面铺地砖，墙面贴面砖，顶部扣板吊顶，玻璃隔断分割；二层地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶部乳胶漆刷白，木门；三层地面铺地砖，墙面乳胶漆刷白，顶部扣板吊顶，木门。			
空间布局	估价对象为上中下三层，空间布局较合理	建成年代	1996年	
使用及维护状况	目前为出租，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。			
楼栋位置	位于东岳庙路，楼幢位置较好			

五、价值时点：2019年4月2日（依据实地勘察完成之日）。

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：市场价值是指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，以公平交易的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（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、自建部分、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

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，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。

2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分等方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下得价值或价格。

3、最高最佳使用原则

是指要求估价结果是在法律上允许、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、档次等最高最佳利用状况下得价值或价格的原则。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

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。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，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。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，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。

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.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 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72号）；
- 3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；
- 4.《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）；
- 5.《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）；
- 6.《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》；
- 7.《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；
- 8.《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第4号）；
- 9.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）；
- 10.财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

- 11.《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》；
- 12.《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）》；
- 13.《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 14.其他有关法律、法规和政策文件。

（二）估价标准

- 1.《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 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》1984年11月8日建设部颁布；
- 4.房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发<2008年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）>的通知》（建标〔2008〕102号）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1.马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书〔（2019）马评委字第93号（当8）〕；
- 2.《房地产共有权证》及房屋分户平面图、《国有土地使用证》及宗地图复印件。

（四）估价机构掌握的资料

- 1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
- 2.我公司所掌握汇总的有关马鞍山市房地产市场的有关资料及估价人员实地查看、调查所获取的资料等；
- 3.马鞍山市当涂县近期商住房租售信息；
- 4.《全国统一建筑工程基础定额安徽省装饰工程综合估价表》。
- 5.马鞍山市建筑工程市场价格信息（2019年3月）。

九、估价方法

本次选用比较法、收益法和成本法进行估价。

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，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

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，采用比较法及收益法进行了分析、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（2019年4月2日）的市场总价值为：人民币大写（取整）：**柒拾肆万伍仟叁佰元整（¥：74.53万元）**，**估价对象单价为3500元/平方米**。详见房地产估价结果一览表：

估价结果一览表

币种：人民币

估价结果 估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
马鞍山市当涂县姑孰镇焦家 工业园区商住楼	212.94	3500	74.53

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
章金莲	3420140024		2019年4月10日
钟峰	3420160028		2019年4月10日

十二、实地查勘期：2019年4月2日-2019年4月2日

十三、估价作业期：2019年4月2日-2019年4月10日

十四、其它需要说明的事项

1、本次估价前提是估价对象于在公开市场条件下价值时点，满足本次估价假设和限制条件。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

3.估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构或估价人员对估价对象可实现价格的保证。

4.本报告对估价对象权益状况的披露是在现有资料基础上进行的，我们所披露的信息不作为有关各方对估价对象权益确认的依据。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使

用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、估价对象有自建部分，自建部分超出其土地红线范围，故自建部分不予以评估。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2019年4月10日

附 件

- 1.《马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书》复印件
- 2.估价对象位置图
- 3.估价房地产图片资料
- 4.《房地产共有权证》及房屋分户平面图复印件
- 5.《国有土地使用证》及宗地图复印件
- 6.房地产估价机构营业执照复印件

7.房地产估价机构备案证书复印件

8.注册房地产估价师估价资格证书复印件