

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2020]字第 S-0365 号

估价项目名称：栗[ ]所有的位于亳州市涡阳县淮中大道南侧（香樟公寓）  
908 住宅用途房地产处置司法评估[案号：（2020）皖 1622  
执 3716 号]

估价委托人：蒙城县人民法院

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：花 东（注册号：3420190031）

钟 峰（注册号：3420160028）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 10 日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：蒙城县人民法院

住 所：亳州市蒙城县宝塔东路 22 号

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：章俊

备案等级：一级，证书编号：GA161003

有效期限：2019 年 3 月 14 日-2022 年 3 月 13 日

办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号 1301 室

联系电话/公司网址：0551-62658800、62619911（传真）

公司网址：www.ahzcpq.com

### 三、估价目的

为法院办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、案件摘要

案号：（2020）皖 1622 执 3716 号；案由：罚金。标的物：亳州市涡阳县淮中大道南侧（香樟公寓）908 住宅用途房地产；申请方：蒙城县人民法院；被申请方：栗怀平。

#### 2、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。

#### 3、估价对象基本状况

经实地查勘及委托人提供的资料，估价对象坐落于亳州市涡阳县淮中大道南侧（香樟公寓）908，不动产权证号：2014120083，证载用途及实际用途为住宅，建筑面积为 125.35 m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构，所在楼层为 9 层，总层数为 11 层，权利人为安徽天静房地产开发有限公司（实际为栗怀平）。

#### 权属登记摘录表

权利人	安徽天静房地产开发有限公司 （实际为栗怀平）	不动产权证号	2014120083
坐落	亳州市涡阳县淮中大道南侧 （香樟公寓）908	共有情况	/

权利类型	/	权利性质	市场化商品房
用途	住宅	面积	房屋面积 125.35 m <sup>2</sup>
使用期限	城镇住宅用地 2007 年 7 月 17 日起 2077 年 7 月 16 日止		
权利其他状况	房屋结构	/	
	所在楼层	/	
	房屋竣工时间	/	

预告/预告抵押状况

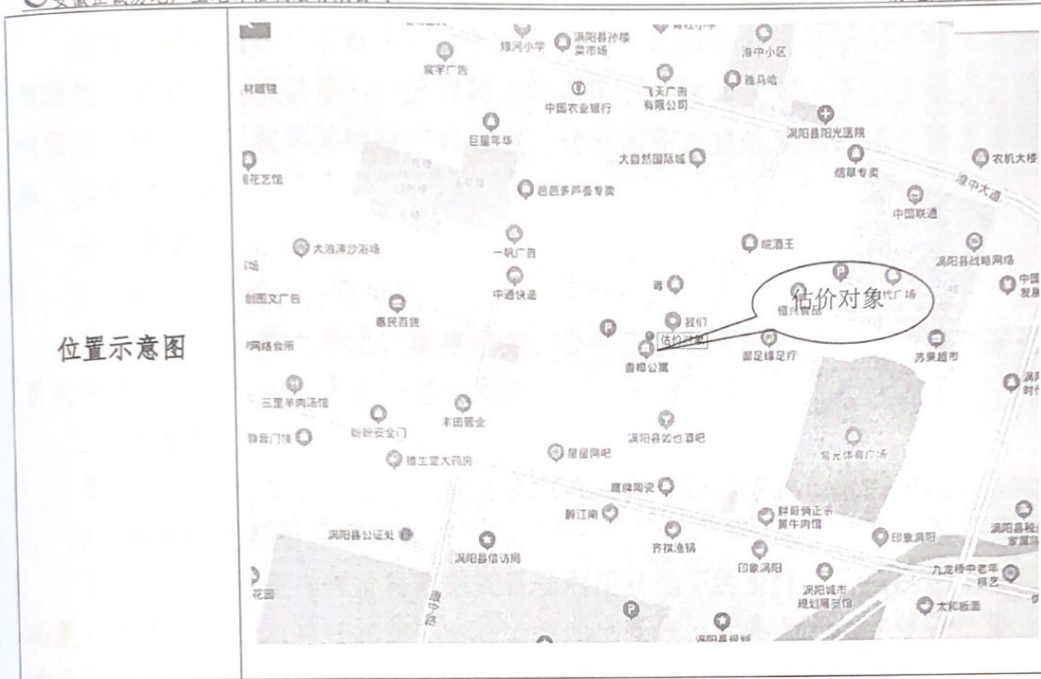
不动产单元号	抵押权人	抵押人	不动产证明号	座落
341621020008GB00013 F00020079	栗怀平	安徽天静房地产开发 有限公司	100997	淮中大道南侧（香樟 公寓）908
341621020008GB00013 F00020079	中国建设银行股份有 限公司涡阳支行	栗怀平	2010012	淮中大道南侧（香樟 公寓）908

查封状况

不动产单元号	查封机关	查封文号	查封期限起	查封期限止	坐落	查封登记 时间
341621020008GB00013 F00020079	蒙城县人民 法院	蒙公（刑）封通字 （2019）8002 号	2019-03-25 00:00:00	2021-03-24 23:59:59	淮中大道南侧 （香樟公寓）908	2019-04-02 15: 44:43

4、土地基本状况

名称	亳州市涡阳县淮中大道南 侧（香樟公寓）908 城镇住 宅用地		面积	/
四至	东至体育广场，西至康宁路，南至站前路，北至淮中大道			
用途	城镇住宅用地	权利性质	国有出让	
土地使用期限	2000 年 7 月 17 日起 2070 年 7 月 16 日止	形状	规则多边形	
地形地势	地势较平坦	开发程度	经现场查勘宗地为已开发 完成，已达“五通”	



位置示意图

### 5、建筑物基本状况

朝向	南北通透	建筑面积	125.35 m <sup>2</sup>	
用途	住宅	层数/总层数	9/11F	
建筑结构	钢筋混凝土结构	层高	普通层高	
设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明及厨卫设施完备。			
装饰装修	估价对象客厅卧室地面铺设强化地板，墙面为乳胶漆面，顶部为石膏板吊顶，厨卫地面地砖，墙面墙砖至顶，顶部为集成吊顶，经估价人员现场勘查估价对象于价值时点装修状况为普装			
空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理。	建成年代	2002年	
使用及维护状况	目前为闲置，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	估价对象位于小区东侧，临路，位置较好			

### 五、价值时点

2020年10月29日（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值。

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）、分摊的土地使用权及配套设施，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“五通”。

## 七、估价原则

### 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、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。

### 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、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。

## 八、估价依据

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》（2019年修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
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. 《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）；
7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273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. 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)。

#### (三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 《涡阳县不动产登记中心查档证明》(查档编号: CX20201019000009)

2. 《对外委托工作委托书》[(2020)皖1622委评字第00078号]

3. 《安徽省蒙城县人民法院执行裁定书》[(2020)皖1622执3716号之一]

4. 《蒙城县公安局查封决定书》(副本)[蒙公(刑)封字(2019)8002号]

5. 《蒙城县公安局协助查封通知书(回执)》[蒙公(刑)封通字(2019)8002号]

#### (四) 估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 当地不动产管理中心查阅的房地产交易实例；

2. 当地建设工程市场价格信息；

3. 我公司所掌握汇总的有关亳州市涡阳县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。

### 九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估价。

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有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(2020年10月29日)的估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格价值评估汇总表：

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)	42.23	0.5	40.17	0.5		
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3369		3205			
评估价值	总价(万元)	41.20 (人民币肆拾壹万贰仟元整)					
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3287					

价结果内涵：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“五通”。

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
花东	3420190031		2020年11月10日
钟峰	3420160028		2020年11月10日

十二、实地查勘期

2020年10月29日-2020年10月29日

十三、估价作业期

2020年10月23日-2020年11月10日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2020年11月10日

