

涉执房地产处置司法评估报告

估 价 项 目：寿县瓦埠镇上莫商贸街 3#楼商住房地产

委 托 人：淮南市田家庵区人民法院

估 价 机 构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：徐红艳 注册号：3420160036

李顺香 注册号：3420030059

估 价 报 告 编 号：皖天源[2021]房估字第 S0318 号

估价报告出具日期：二〇二一年十二月二十九日

致 委 托 方 函

淮南市田家庵区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于寿县瓦埠镇上莫商贸街3#楼商住房地产（产权证号：房地权证字第寿县00030948号，权利人：安徽[]有限公司，规划用途：商住，建筑面积2870.18m²）于价值时点2021年12月28日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用成本法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象寿县瓦埠镇上莫商贸街3#楼商住房地产在价值时点2021年12月28日的估价结果如下：

评估总价：RMB687.12 万元

大写（人民币）：陆佰捌拾柒万壹仟贰佰元整

单价：2394 元/m²

注：①估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2022年12月28日止；

②此次评估价值对应的交易税费负担方式为转让人和买受人按照法律规定各自负担。

此致

法定代表人：

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二一年十二月二十九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
特别提示.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、 估价委托方.....	7
二、 估价机构.....	7
三、 估价目的.....	7
四、 估价对象.....	7
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价依据.....	9
八、 估价原则.....	11
九、 估价方法.....	12
十、 估价结果.....	13
十一、 估价人员.....	13
十二、 实地查勘期:.....	13
十三、 估价作业日期.....	13
十四、 估价报告应用有效期.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、 权益状况描述与分析.....	14
二、 实物状况描述与分析.....	14
三、 区位状况描述与分析.....	14
四、 市场背景分析.....	15
五、 最高最佳使用分析.....	19
六、 估价方法选用.....	20
七、 估价测算过程.....	21
八、 估价结果的确定.....	29
附 件(均为复印件).....	30
一、 淮南市田家庵区人民法院评估委托书	
二、 《房地产权证》、《国有土地使用权证》	
三、 估价对象位置示意图	
四、 估价对象内、外部状况照片、周围环境、景观照片	
五、 比较案例外观照片及位置示意图	
六、 估价机构营业执照	
七、 估价机构资质证书	
八、 估价人员资质证书	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师李顺香于2021年12月28日对估价对象作了实地查看（由于产权人原因，未能进入室内查看），并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观的影像资料，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查看仅限于其区位、外观状况，对其结构等情况未作查验，对估价对象的面积也未作专业性的实际丈量，本次估价以产权资料面积为准。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。若对本报告有异议，须在送达报告后5日内向本公司提出。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

参与本次估价的房地产估价师签名及签名日期：

注册房地产估价师	注册号	签 字	签字日期
徐红艳	3420160036		年 月 日
李顺香	3420030059		年 月 日

估价的假设和限制条件

估价假设：

1、一般假设：

1)、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的复印件进行了审慎检查和尽职调查，并保留其影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2)、本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3)、注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4)、假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

5)、假设估价对象在价值时点不存在欠缴税收、物业费、水电费、供暖费及滞纳金等相关费用。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

①估价对象在价值时点处于查封状态，根据本次评估目的，不考虑评估对象被查封和其他优先受偿权的影响，故本次评估存在背离事实假设。

②估价对象在价值时点存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据委托材料可知本次执行案件法院会依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后进行拍卖或变卖，故本次评估不考虑原有租赁、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1)、委托方提供的《房地产权证》不全，估价对象的建成年代不详，经估价人员现场查勘和调查资料，估价对象建成年代为2014年，因此本次估价以估价对象建成年代为2014年进行。

(2)、本次评估现场勘验时，由于产权人不在，估价人员未能进入室内查勘，本次评估装饰装修设定为毛坯，室内布局设定为较合理。

应用的限制条件：

1、本报告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，不得作其它用途。

2、本报告价值时点为2021年12月28日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。

3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

4、委托方提供的所有材料真实有效，建筑面积、使用性质等均以委托方提供的材料记载的为准。

5、根据《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)，请当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，未在规定期限内提出异议，我司不予受理。

特别提示

(一) 应当按照法律法规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；

(二) 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，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内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；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

皖天源[2021]房估字第 S0318 号

一、估价委托方

委托方名称：淮南市田家庵区人民法院

联系人：陈法官

地址：淮南市田家庵区广场北路西侧

二、估价机构

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：程元贵

地址：合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级：一级 资格证书号：GA141003

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）估价对象权益状况

本次评估的估价对象为寿县瓦埠镇上莫商贸街 3#楼商住房地产，权利人：安徽■■■■有限公司。产权证号：房地权证字第寿县 00030948 号，建筑面积为 2870.18m²，总层数 3 层，所在层为 1-3 层，规划用途为商住，价值时点实际状况为商住。

估价对象已办理《房地产权证》，权益明晰。

（二）估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	寿县瓦埠镇上莫商贸街 3#楼				
产权证号	房地权证字第寿县 00030948 号	权利人	安徽■■■■有限公司		
面积(m ²)	2870.18	房屋用途	商住	建成年代	2014 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	多层	层次/总层数	1-3/3F
用地性质	出让	土地用途	商住用地	土地级别	——
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供气、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙涂料饰面，室内毛坯。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明设施完备；配套设施完善。				

空间布局	空间布局较合理。
维护状况	从外观看维护保养情况一般。
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，现状较好。

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	寿县瓦埠镇上莫商贸街 3#楼
	方位	位于寿县瓦埠镇 021 县道东侧。
	与重要场所的距离	估价对象距上莫村村委会直线距离 300 米。
	临街（路）状况	西近省道 230。
	朝向	——
	楼层	1-3/3F
	繁华程度描述	估价对象位于寿县瓦埠镇上莫商贸街 3#楼商住房地产，西近省道 230。附近为上莫村村民聚居点等，周边有配套商业网点、好又多超市、中国移动通信、中国联通、上莫村卫生室等。周围无公交线路，但由于靠近省道 230，交通便捷程度一般。该区域基础设施和公共设施配套较齐全，商业繁华程度较低。
交通状况	道路状况	省道 230 属于交通、生活综合型主干道。
	出入可利用交通工具	无公共交通工具。
	交通管制情况	省道 230 属于交通、生活综合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	有地面停车位，停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象位于省道 230 东侧，区域内环境较整洁，道路两旁绿化率一般，主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象位于省道 230 东侧，周边有为上莫村村民聚居点，整体人文环境一般。
	景观	景观主要为道路两侧绿化，景观一般。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95%以上。
	公共服务设施	周边有配套商业网点、好又多超市、中国移动通信、中国联通、上莫村卫生室等配套设施，该区域基础设施和公共设施配套较齐全。



位置示意图

五、价值时点

2021年12月28日（估价师完成对估价对象实地查勘之日）。

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）有关法律法规

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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据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）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55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、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布 根据2007年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第16号公告）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，1995年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；
- 12、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）；
- 13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- 14、《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）；
- 15、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）。

（二）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB /T50899-2013）；
- 3、《不动产登记暂行条例》（国务院总理656号令，自2012年3月1日起施行）；
- 4、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2010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）；
- 5、《房屋完损等级评定标准》（1984年11月8日建设部发布）。

（三）委托方提供的文件资料

- 1、淮南市田家庵区人民法院评估委托书；

- 2、《房地产权证》（复印件）。
- 3、《国有土地使用权证》（复印件）

（四）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

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，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途

再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

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，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

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，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次估价目的选择估价方法。

1、选用的估价方法及理由

估价对象为位于寿县瓦埠镇的商住房地产，通过对该区域房地产市场状况的调查和分析，根据估价对象的具体情况和特点，我们认为其该商住房地产的价格与房地产的开发成本关联性较强，房地产的开发成本能准确反映房地产的实际市场价值，故本次评估适宜采用成本法作为评估方法。

2、未选用的估价方法及理由

虽然估价对象所在区域有村镇商业，但该区域同类型商铺、住宅基本无市场交易，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例很少，交易实例很难找到，故本次估价无法采用比较法与收益法进行评估；估价对象不属于待开发或再开发房地产，不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用成本法对估价对象进行评估。

成本法评估建筑物是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的一种估价方法。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的估价方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象寿县瓦埠镇上莫商贸街3#楼商住房地产（建筑面积为2870.18m²）在价值时点2021年12月28日的估价结果如下：

评估总价：RMB687.12万元

大写（人民币）：陆佰捌拾柒万壹仟贰佰元整

单价：2394元/m²

十一、估价人员

参与本次估价的房地产估价师签名及签名日期：

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
徐红艳	3420160036		____年__月__日
李顺香	3420030059		____年__月__日

十二、实地查勘期：

2021年12月28日

十三、估价作业日期

2021年12月27日至2021年12月29日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二一年十二月二十九日

估价对象状况照片、周围环境、景观照片

