



土地评估 A 级资质  
房产评估壹级资质

# 房地产评估报告

安徽建英房地产土地资产评估有限公司



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：皖建英（滁）房估字[2022]第 248 号

估价项目名称：明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 1 单元 101 室、15 幢 1 单元 102 室、15 幢 2 单元 101 室住宅房地产市场价格价值估价

估价委托人：安徽省明光市人民法院

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：徐根（注册号：3420150036）

王红（注册号：3420050055）

估价报告出具期：2022 年 4 月 6 日







## 致估价委托人函

安徽省明光市人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师徐根（注册：3420150036）、王红（注册号：3420050055）及专业估价员谢宇对估价对象进行估价，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：位于明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 1 单元 101 室、15 幢 1 单元 102 室、15 幢 2 单元 101 室住宅房地产；财产范围包括建筑物、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权益；根据估价委托人提供的《不动产登记证明》可知：

序号	坐落	不动产登记证明	建筑面积m <sup>2</sup>	分摊土地面积m <sup>2</sup>	权利性质	结构	所在层数/总层数
1	明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 1 单元 101 室	皖(2018)明光市不动产证明第 988946 号	114.18	93.62	出让/商品房	钢混	1/5
2	明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 1 单元 102 室	皖(2018)明光市不动产证明第 988947 号	112.85	92.53	出让/商品房	钢混	1/5
3	明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 2 单元 101 室	皖(2018)明光市不动产证明第 988955 号	114.6	93.97	出让/商品房	钢混	1/5
合计	/	/	341.63	280.12	/	/	/

建成年代 2015 年，国有建设用地使用权：2084 年 3 月 11 日止，权利人：明光市华亿房地产有限公司。

价值时点：二〇二二年二月二十一日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：





序号	坐落	不动产登记证明	建筑面积 m <sup>2</sup>	单价 (元/m <sup>2</sup> )	估价对象价值 (万元)
1	明光市古沛镇 沛丰商贸城 15 幢 1 单元 101 室	皖 (2018) 明光 市不动产证明第 988946 号	114.18	2338	26.70
2	明光市古沛镇 沛丰商贸城 15 幢 1 单元 102 室	皖 (2018) 明光市 不动产证明第 988947 号	112.85	2338	26.38
3	明光市古沛镇 沛丰商贸城 15 幢 2 单元 101 室	皖 (2018) 明光市 不动产证明第 988955 号	114.6	2338	26.79
合计	/	/	341.63	/	79.87

估价对象价值 79.87 万元 (大写: 柒拾玖万捌仟柒佰元整), 单价: 2338 元/平方米, (币种: 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) 估价结果未扣除拍卖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) 本报告应用使用期限自 2022 年 4 月 6 日至 2022 年 4 月 5 日。

(注册) 房地产估价师 法定  
安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
2022 年 4 月 6 日







## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、 注册房地产估价师在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。
- 2、 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。
- 3、 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有显示或潜在的利益，与估价委托人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。
- 4、 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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 我们已对本估价报告中的估价对象在 2022 年 2 月 21 日进行了实地查勘，本估价机构注册房地产估价师徐根（注册号：3420150036）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘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资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估；
- 6、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。





## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象房地产资料真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2. 本报告的价值时点为注册房地产估价师完成现场查勘之日，即 2022 年 2 月 21 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、权益状况和实物状况为估价前提。

3. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情、自愿进行交易；交易双方理性而谨慎、有充裕的时间进行交易；不考虑买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5. 注册房地产估价师现场勘查时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

(二) 未定事项假设：本次评估没有未定事项。

(三) 背离事实假设：本次评估无背离事实假设。

(四) 不相一致假设：无不相一致假设。

(五) 依据不足假设：

估价对象无证载建成年代，依据注册房地产估价师现场查勘及询问相关当事人得知，估价对象建成年代为 2015 年，故本次估价设定估价对象建成年代为 2015 年。

(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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。







2. 本次评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响。

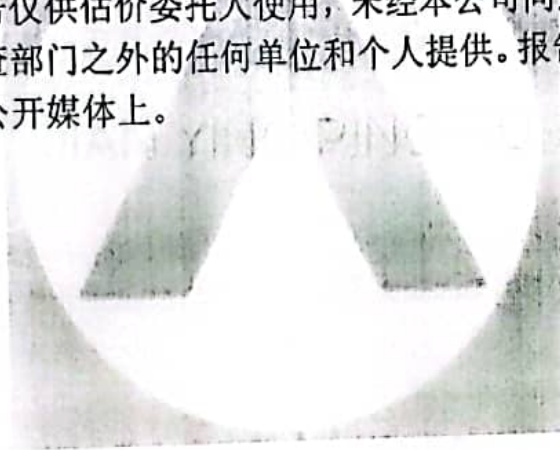
3. 本次评估的价格含有估价对象所分摊的土地使用权价格，估价对象土地使用权类型为出让。

4. 本报告价值时点为 2022 年 2 月 21 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

5. 本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

6. 本报告书包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，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。

7. 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。





# 估价结果报告

- 一、估价委托人：安徽省明光市人民法院  
 二、房地产估价机构：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  
 地址：合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室  
 资质等级：壹级 资质证书编号：GA141001  
 统一社会信用代码：91340100771138315N  
 资质证书有效期：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：明光市古沛镇沛丰商贸城15幢1单元101室、15幢1单元102室、15幢2单元101室住宅房地产。

## (1) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地价值及公共配套设施；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

位于明光市古沛镇沛丰商贸城15幢1单元101室、15幢1单元102室、15幢2单元101室住宅房地产，权属信息摘要如下：

序号	坐落	不动产登记证明	建筑面积m <sup>2</sup>	分摊土地面积m <sup>2</sup>	权利性质	结构	所在层数/总层数
1	明光市古沛镇沛丰商贸城15幢1单元101室	皖(2018)明光市不动产证明第988946号	114.18	93.62	出让/商品房	钢混	1/5
2	明光市古沛镇沛丰商贸城15幢1单元102室	皖(2018)明光市不动产证明第988947号	112.85	92.53	出让/商品房	钢混	1/5
3	明光市古沛镇沛丰商贸城15幢2单元101室	皖(2018)明光市不动产证明第988955号	114.6	93.97	出让/商品房	钢混	1/5
合计	/	/	341.63	280.12	/	/	/







建成年代 2015 年，国有建设用地使用权：2084 年 3 月 11 日止，权利人：明光市华亿房地产有限公司。

### (3) 土地基本状况

- ①名称：明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 1 单元 101 室、15 幢 1 单元 102 室、15 幢 2 单元 101 室住宅房地产。
- ②四至：宗地北至居民区，西至古沛中路，南至市集路，东至居民区。
- ③分摊土地面积：280.12 平方米。
- ④用途：住宅。
- ⑤土地使用权类型：出让。
- ⑥土地使用终止日期：2084 年 3 月 11 日。
- ⑦形状：规则图形。
- ⑧地形地势：地形为平地，自然排水，积水可能性小，有利于价值的提升。
- ⑨土壤及地质：土壤未受污染，地质承载力好，稳定性强，利于减少建安工程投入。

### (4) 建筑物基本状况

- ①名称：明光市古沛镇沛丰商贸城 15 幢 1 单元 101 室、15 幢 1 单元 102 室、15 幢 2 单元 101 室住宅房地产。
- ②规模：总建筑面积 341.63 平方米。
- ③建筑结构：钢混结构。
- ④设施设备：消防设施齐全，水、电、通信到位
- ⑤装饰装修：毛坯。
- ⑥层高：层高 2.75 米。
- ⑦空间布局：较好。
- ⑧建筑功能：住宅。
- ⑨工程质量：工程质量好。
- ⑩新旧程度：2015 年建设完成，距离本次价值时点已使用了 7 年，存在物质性折旧。





五、价值时点：二〇二二年二月二十一日（实地查勘期为 2022 年 2 月 21 日，故价值时点取 2022 年 2 月 21 日）

六、价值类型：市场价值

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

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、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；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“五通”。

七、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、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注册房地产估价师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注册房地产估价师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，是要求估价机构和注册房地产估价师不带着自己的好恶、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，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则：

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和注册







房地产估价师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的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。

### 3. 最高最佳利用原则：

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

### 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。

### 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。

## 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) 《中华人民共和国担保法》（已由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，现予公布，自1995年10月1日起施行。）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016







年12月1日起施行)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第32号, 2020年1月1日起施行)；

(5) 《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32号, 2020年1月1日起施行)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号)；

(7) 《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)；

(8) 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；

(9) 《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588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

(10) 《中华人民共和国拍卖法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第23号)；

(11) 《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》(法释[2004]16号)；

(12) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)；

(13) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房579号；

## 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

(3) 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. 估价委托人提供的相关材料

(1) 《安徽省明光市人民法院委托评估书》；

(2) 《不动产登记证明》；

## 4. 注册房地产估价师调查搜集的相关资料。

(1) 明光市房地产销售信息；

(2) 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：

本次评估采用成本法和收益法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果		估价方法	
		估价方法	估价结果
		成本法、收益法	
明光市古沛镇沛丰商贸城15幢1单元101室	总价(万元)	26.70	26.70
	单价(元/m <sup>2</sup> )	2338	2338
明光市古沛镇沛丰商贸城15幢1单元102室	总价(万元)	26.38	26.38
	单价(元/m <sup>2</sup> )	2338	2338
明光市古沛镇沛丰商贸城15幢2单元101室	总价(万元)	26.79	26.79
	单价(元/m <sup>2</sup> )	2338	2338
评估价值	总价(万元)	79.87 (大写：柒拾玖万捌仟柒佰元整)	

十一、注册房地产估价师：

参加注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐根	3420150036		2022年4月6日
王红	3420050055		2022年4月6日
谢宇	专业估价人员		2022年4月6日

十二、实地查勘期：2022年2月21日。

十三、估价作业期：2022年2月21日—2022年4月6日。



# 关于明光市古沛镇沛丰商贸城商业房地产及住宅房地产市场价值评估的异议回复

明光市人民法院：

接贵院转交的明光市华亿房地产有限公司关于明光市古沛镇沛丰商贸城商业房地产及住宅房地产市场价值评估征求意见稿的异议回复，经我司复核，现将有关情况回复如下：

我司经现场实地查勘、调查，并向明光市不动产登记中心询问，近两年明光市古沛镇沛丰商贸城无类似房地产的市场交易，不能满足选用比较法的客观条件，本次评估选用成本法和收益法符合相关规定。

关于被申请人明光市华亿房地产有限公司认为土地取得成本及建设成本价值存在异议，我司对原征求意见稿各项成本价值进行复核与测算，并充分考虑开发期间税费、基础设施建设费及管理费用、利息、利润等。经复核对原评估结果进行相应的修正，最终结果以出具的正式评估报告为准。

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

