

本报告依据中国资产评估准则编制

合肥永华房地产开发有限公司管理人
拟资产处置“怡然居”小区部分停车库涉及的车位
市场价值项目
资产评估报告
皖安建评报字（2022）123号

评估机构名称：安徽安建资产评估有限责任公司

报告提交日期：二〇二二年六月二十四日

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、资产占有方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

合肥永华房地产开发有限公司管理人
拟资产处置“怡然居”小区部分停车库涉及的车位市场价值项目
资产评估报告
摘要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估
项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文

安徽安建资产评估有限责任公司接受合肥永华房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，因委托人拟资产处置“怡然居”小区部分停车库涉及的车位市场价值事宜，对涉及的位于合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位在2022年5月31日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

委托人：合肥永华房地产开发有限公司管理人

资产占有方：合肥永华房地产开发有限公司

评估目的：为合肥永华房地产开发有限公司管理人拟资产处置“怡然居”小区部分停车库，对其市场价值事宜所涉及的车位提供价值参考依据。

评估基准日：2022年5月31日。

评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为管理人拟资产处置位于合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位，车库的建筑面积为2662.09 m²，共75个，位于负一层。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场比较法。

委托人以外的其他评估报告使用者：包括评估项目合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

评估结论：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采

用市场比较法，得出如下评估结论：

市场比较法得出评估结果：截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，评估对象评估值为人民币陆佰贰拾捌万伍仟伍佰元整（¥6,285,500.00 元）。

本报告的阅读者应结合评估机构出具的相关评估报告以及本报告书正文中“评估假设”、“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对上述评估结论的影响。

本报告使用的有效期为一年，即自 2022 年 5 月 31 日至 2023 年 5 月 30 日有效。

安徽安建资产评估有限责任公司

合肥市马鞍山路 1000 号新都会环球广场 1501 室

邮编：230001

电话：(0551)64670900

传真：(0551)64678398

皖安建评报字（2022）123号

合肥永华房地产开发有限公司管理人

拟资产处置“怡然居”小区部分停车库涉及的车位

市场价值项目

资产评估报告

合肥永华房地产开发有限公司管理人：

安徽安建资产评估有限责任公司接受合肥永华房地产开发有限公司管理人（以下简称“管理人”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则采用市场比较法，按照必要的评估程序，因委托人拟资产处置“怡然居”小区部分停车库涉及的车位市场价值事宜，对涉及的位于合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位在2022年5月31日的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人和资产占有方及其他报告使用

1、委托人为合肥永华房地产开发有限公司管理人。

2、资产占有方为合肥永华房地产开发有限公司。

公司名称：合肥永华房地产开发有限公司（以下简称“永华房地产公司”）；

成立日期：2007年09月14日；

统一社会信用代码：91340100666234495U；

登记机关：合肥市市场监督管理局；

公司类型：有限责任公司(自然人独资)；

注册资本：5000万元人民币；

法定代表人：刘志刚；

注册地址：合肥市瑶海区桃园路17号怡然居1幢商103室；

经营范围：房地产开发，建材、铝型门窗、水暖器材、五金销售，室内外装饰设计、施工、房地产销售。

3、委托人、资产占有方以外的其他报告使用者

包括评估项目合同中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报

告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为合肥永华房地产开发有限公司管理人拟资产处置“怡然居”小区部分停车库，对其市场价值事宜所涉及的车位提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为管理人拟拍卖位于合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位，车库的建筑面积为2662.09 m²，共75个，位于负一层。

经核查，纳入评估范围的资产与经济行为确定的资产范围、资产评估委托合同所约定的范围一致。

四、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2022年5月31日，资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估严格遵守国家关于资产评估的有关规定，按照国家财产评估主管机关规定的方法、标准及有关参数进行。主要依据有：

（一）行为依据

委托人与安徽安建资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起实施）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

5. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 产权证明文件

1. 测绘报告。

(五) 取价标准依据

1. 本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料；
2. 市场询价。

(六) 参考依据及其他资料

1. 委托评估的资产评估申报明细表；
2. 评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
3. 其他与评估相关资料。

七、评估方法

对于委评车位，当地市场上交易案例较多，交易市场活跃，故可以用市场比较法求取评估对象的市场价值；该区域类似车位租金市场较为发达，由于租金水平与市场价格倒挂，收益价值不能客观的反应真实的市场价值，故不适合采用收益法。其次，该房地产所处地理位置较优越，其地段优势带有附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不选用成本法。

①车位的市场比较法

选取具有可比性的三个（或三个以上）车位交易实例，即将被评估的车位与市场近

期已成交的相类似的车位相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在车位影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车位的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委评建筑物评估价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易日期；

B——区位状况；

C——实物状况；

D——权益状况

交易日期修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域状况修正系数 B 用于调整委估车位在聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、楼层朝向等方面的差异；

实物状况修正系数 C 用于调整委估车位在建筑年代、建筑结构、完损程度、层高布局等方面的差异。

权益状况修正系数 D 用于调整委估车位在权利归属、物业管理、其他特殊等方面差异。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 资产继续使用的假设

资产继续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易

双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二)特殊假设

1. 国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 纳入评估范围的车库所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，安徽安建资产评估有限责任公司对管理人拟资产处置车位价值进行评估，经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法评估，得出如下评估结论：

市场比较法得出评估结果：截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，评估对象评估值为人民币陆佰贰拾捌万伍仟伍佰元整（¥6,285,500.00 元）。

十一、特别事项说明

1. 评估范围内的车位的面积系根据合肥市三维房地产测绘有限公司，提醒报告使用者注意。

2. 本次评估范围及采用的由委托人提供的数据和有关资料，委托人对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估人员对委托人提供的评估资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查对。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是委托人的责任，我们的责任是对委托人提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为评估对象法律权属的确认和保证。

4. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本次评估结果自评估基准日起的一年有效期内，如果资产发生变化，应根据本次评估中使用的评估方法对资产评估额进行相应调整。

报告使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别说明事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- (四) 未征得出具评估报告的评估机构的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定及相关当事方另有约定的除外；
- (五) 本报告使用的有效期为一年，即自2022年5月31日至2023年5月30日有效。
- (六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告提交日期

本报告提交日为二〇二二年六月二十四日。

安徽安建资产评估有限责任公司



中国·合肥

资产评估师:

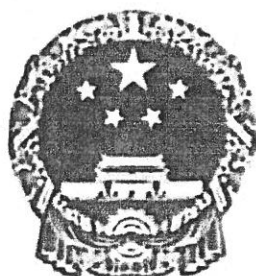


资产评估师:



十四、附件

- 1、被评估单位营业执照
- 2、委托人及资产占有方承诺函
- 3、资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 4、资产评估机构执业资格证明文件
- 5、签字资产评估师资格证书复印件
- 6、资产评估师承诺函
- 7、评估明细表



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100666234495U(1-1)

名称 合肥永华房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(自然人独资)
住所 合肥市瑶海区桃园路17号怡然居1幢商103室
法定代表人 刘志刚
注册资本 伍仟万圆整
成立日期 2007年09月14日
营业期限 2007年09月14日至2037年09月10日
经营范围 房地产开发, 建材、铝型门窗、水暖器材、五金销售, 室内外装饰设计、施工、房地产销售。



登记机关



每年1月1日至6月30日填报年度报告

委托人及资产占有方承诺函

安徽安建资产评估有限责任公司：

因合肥永华房地产开发有限公司管理人拟出售“怡然居”小区部分停车库事宜涉及的合肥永华房地产开发有限公司位于合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位事宜。根据《资产评估法》、《资产评估基本准则》等有关规定，现委托 你所对上述车位在评估基准日 2022 年 5 月 30 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的与经营管理有关的资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；
- 6、进行资产评估后，在相应经济行为发生前向有关部门报告。

委托人：
合肥永华房地产开发有限公司管理人

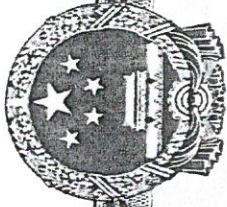
资产占有方：
合肥永华房地产开发有限公司

单位负责人：

单位负责人：

2022 年 月 日

2022 年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913401006742401153(1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 安徽安建资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姚晓春

经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估及其他资产评估
或者项目评估。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2008年05月04日

住所 安徽省合肥市马鞍山南路1000号新都会环
球广场1501号



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

安徽省财政厅

财资备案〔2017〕076号

安徽省财政厅关于安徽安建资产评估有限责任公司 登记备案公告

安徽安建资产评估有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》等有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为安徽安建资产评估有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、安徽安建资产评估有限责任公司法定代表人为姚晓春。

三、安徽安建资产评估有限责任公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、安徽安建资产评估有限责任公司原资产评估资格证书（证书编号 34080003，发证时间 2008 年 4 月 8 日）正本已由我厅收回，副本已公开声明遗失。

特此公告。



安徽省财政厅
2017年12月28日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：姚晓春

性别：男

登记编号：34020039

单位名称：安徽安建资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：2002-07-11

年检信息：通过（2022-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：夏立群

性别：男

登记编号：34070032



单位名称：安徽安建资产评估有限
责任公司

初次执业登记日期：2007-04-23

年检信息：通过（2022-04-24）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估师承诺函

合肥永华房地产开发有限公司管理人：

受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，我们对你单位拟出售“怡然居”小区部分停车库涉及的车位市场价值在评估基准日2022年5月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致；
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、 评估结论合理；
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2022年6月24日

固定资产——怡然居车位评估明细表

表4-6-1

共4页第1页

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或m ³	评估价值	备注
1	车-101	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
2	车-102	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
3	车-103	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
4	车-104	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
5	车-105	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
6	车-106	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
7	车-107	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
8	车-108	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
9	车-109	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
10	车-110	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	83,500.00	电梯口，相对位置较窄，不好停车
11	车-111	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	81,000.00	电梯口，相对位置较窄，不好停车
12	车-112	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	83,000.00	
13	车-113	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
14	车-114	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
15	车-115	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
16	车-116	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
17	车-117	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
18	车-118	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
19	车-119	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
20	车-120	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
21	车-121	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
22	车-122	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
23	车-123	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	

固定资产——怡然居车位评估明细表

表4-6-1

共4页第2页

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或m ³	评估价值	备注
24	车-124	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	83,000.00	相对位置较窄
25	车-125	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
26	车-126	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
27	车-127	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
28	车-128	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
29	车-129	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
30	车-130	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
31	车-131	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
32	车-132	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
33	车-133	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
34	车-134	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
35	车-135	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
36	车-136	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	83,000.00	
37	车-137	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	73,000.00	车位下有集水坑
38	车-138	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
39	车-139	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
40	车-140	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
41	车-141	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
42	车-142	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
43	车-143	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
44	车-144	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
45	车-145	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
46	车-146	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	

固定资产——怡然居车位评估明细表

表4-6-1

共4页第3页

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或m ³	评估价值	备注
47	车-147	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
48	车-148	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
49	车-149	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
50	车-150	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
51	车-151	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
52	车-152	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
53	车-153	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
54	车-154	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
55	车-155	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
56	车-156	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
57	车-157	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
58	车-158	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	65,000.00	位置较窄
59	车-159	车位	钢混	2013/6/6	m ²	28.72	77,000.00	
60	车-160	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	78,000.00	
61	车-161	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
62	车-162	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
63	车-163	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
64	车-164	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
65	车-165	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	80,000.00	
66	车-166	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	85,000.00	
67	车-167	车位	钢混	2013/6/6	m ²	36.10	83,000.00	
68	车-168	车位	钢混	2013/6/6	m ²	28.72	65,000.00	位置较窄

金额单位：人民币元

固定资产——怡然居车位评估明细表

表4-6-1

共4页第4页

评估基准日：2022年5月30日

被评估单位(或者产权持有单位)：合肥永星房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户室	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	评估价值	备注
69	车-169	车位	钢混	2013/6/6	m'	36.10	83,000.00	位于电梯口，区位横向，不好停车
70	车-170	车位	钢混	2013/6/6	m'	36.10	83,000.00	
71	车-171	车位	钢混	2013/6/6	m'	29.97	85,000.00	
72	车-172	车位	钢混	2013/6/6	m'	29.97	85,000.00	
73	车-173	车位	钢混	2013/6/6	m'	29.97	85,000.00	
74	车-174	车位	钢混	2013/6/6	m'	29.97	85,000.00	
75	车-175	车位	钢混	2013/6/6	m'	29.97	85,000.00	
合计						2662.09	6,285,500.00	

评估机构：安徽安建资产评估有限责任公司

资产评估师：魏晓春
34020039

资产评估师：夏立群
34070032



一、资产评估说明使用范围的声明

因合肥永华房地产开发有限公司管理人拟资产处置“怡然居”小区部分停车库涉及的车位市场价值事宜，对涉及的车位市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。本资产评估说明是安徽安建资产评估有限责任公司送交财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，本评估说明的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸于任何公开媒体。

安徽安建资产评估有限责任公司郑重提示：资产评估说明含有资产占有方的商业秘密，请阅览者慎重使用。

二、评估技术说明

一、评估对象和评估范围及其概况

评估对象和评估范围为管理人拟资产处置位于合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位，车库的建筑面积为2662.09 m²，共75个，位于负一层。

二、评估过程

1. 根据评估目的，制订资产评估工作方案；
2. 清查资产，填报评估基准日评估申报表，搜集准备相关资料；
3. 依据委托单位提供的清查评估申报表，评估人员会同企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察；
4. 整理分类、归纳现场收集的资料，选择适宜的方法评估计算评估值；
5. 整理汇总、编写建筑物评估说明及案例。

三、评估方法

对于委评车位，当地市场上交易案例较多，交易市场活跃，故可以用市场比较法求取评估对象的市场价值；该区域类似车位租金市场较为发达，由于租金水平与市场价格倒挂，收益价值不能客观的反应真实的市场价值，故不适合采用收益法。其次，该房地产所处地理位置较优越，其地段优势带有附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值，故不选用成本法。

①车位的市场比较法

选取具有可比性的三个（或三个以上）车位交易实例，即将被评估的车位与市场近期已成交的相类似的车位相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在车位影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车位的评估值。

其基本计算公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P——委评建筑物评估价值；

P'——参照物交易价格；

A——交易日期；

B——区位状况；

C——实物状况；

D——权益状况

交易日期修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域状况修正系数 B 用于调整委估车位在聚集程度、交通条件、市政配套、环境景观、楼层朝向等方面的差异；

实物状况修正系数 C 用于调整委估车位在建筑年代、建筑结构、完损程度、层高布局等方面的差异。

权益状况修正系数 D 用于调整委估车位在权利归属、物业管理、其他特殊等方面差异。

3、房产评估测算过程：

选取评估明细表第 1 行为本次的案例，车位号为 101 号，面积为 36.10 平方米。

A、市场法测算过程：

(1) 可比实例与评估对象具体情况分析

选取三个与评估对象区位相近、用途相同、规模相当的类似车位 A、B、C 作为可比实例。

①可比实例 A——海洲景秀世家，位于海洲景秀世家一期，建筑年代 2011 年，市场交易单价为 85,000.00 元/m²，交易日期为 2022 年 3 月。

②可比实例 B——瑶海安徽大市场，位于瑶海区临泉路与铜陵路交口，建筑年代 2000 年，市场交易单价为 87,000.00 元/m²，交易日期为 2022 年 5 月。

③可比实例 C——天使苑，位于瑶海区东七里站站塘路，建筑年代 2004 年，市场交易单价为 85,000.00 元/m²，交易日期为 2022 年 5 月。

比较因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
名称	101 车位	海洲景秀世家	瑶海安徽大市场	天使苑
车位坐落	合肥市瑶海区桃园路怡然居地下车位	海洲景秀世家一期	瑶海区临泉路与铜陵路交口	瑶海区东七里站站塘路
车位单价	待估	85,000	87,000	85,000
车位用途	车位	车位	车位	车位
交易情况	待估	挂牌价	挂牌价	挂牌价
交易日期	2022 年 5 月	2022 年 3 月	2022 年 5 月	2022 年 5 月
区位状况	聚集程度	商业聚集度一般	商业聚集度好	商业聚集度较好
	交通条件	一般	较好	较好
	市政配套	较完善	完善	较完善
	环境景观	环境一般、标准	环境一般、标准	环境一般、标准
	楼层朝向	地下一层、一般	地下一层、一般	地下一层、标准
实物状况	建筑年代	2013 年	2000 年	2011 年
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	完损程度	完损度较好	完损度较好	完损度较好

	层高布局	层高 3.9 米标准	层高 3.9 米标准	层高 3.9 米标准	层高 3.9 米标准
权益状况	权利归属	自主完整产权、标准	完整产权、标准	完整产权、标准	自主完整产权、标准
	物业管理	较好	较好	好	较好
	其他特殊	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况

(2) 可比实例修正系数

①建立价格可比基础。可比实例交易价格均为按建筑面积计算，币种均为人民币，货币单位均为元；

②交易情况修正。可比实例 A、B、C 均属正常交易，交易情况无需修正，故修正系数分别为 100/100、100/100、100/100；

③交易日期。可比实例 A、B、C 的成交日期与评估基准日接近，而与评估对象类似的车位价格在该时间段平稳而未出现价格波动，故交易日期不需修正，修正系数分别为 100/100、100/100、100/100；

④区位状况修正。采用直接比较调整法进行区位因素修正：将各因素划分为 5 个档次：优、较优、一般、较差、差，每个档次修正 1%。首先，以评估对象的区位因素为基准（100 分），将可比实例的区位因素与评估对象的区位因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的区位因素比评估对象的区位因素差，所得的分数就低于 100 分，反之，就高于 100 分。然后，将可比实例的区位因素的得分转化为调整价格的比率，对可比实例价格进行调整。（见表二、表三所示）

⑤实物状况修正。采用直接比较调整法进行实物因素修正：将各因素划分为 5 个档次：优、较优、一般、较差、差，每个档次修正 1%。首先，以评估对象的实物状况因素为基准（100 分），将可比实例的实物状况因素与评估对象的实物状况因素进行比较、评分。如果在某个因素方面可比实例的实物状况因素比评估对象的实物状况因素差，所得的分数就低于 100 分，反之，就高于 100 分。然后，将可比实例的实物状况因素的得分转化为调整价格的比率，对可比实例价格进行调整。（见表二、表三所示）

⑥各项修正的具体计算。根据以上对各项因素修正的分析和评分，对各项因素修正计算见表二和表三所示。

表二 比较因素条件指数表

比较因素	实例一	实例二	实例三
车位用途	100	100	100
交易情况	100	100	100
交易日期	100	100	100
区位状况	101	102	101
聚集程度			

	交通条件	101	101	100
	市政配套	97	100	98
	环境景观	100	100	100
	楼层朝向	95	97	102
实物状况	建筑年代	102	99	100
	建筑结构	100	100	100
	完损程度	100	100	100
	层高布局	100	101	101
权益状况	权利归属	102	101	100
	物业管理	100	102	100
	其他特殊	100	100	100

表三 比较因素条件指数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
车位单价		85000.00	87000.00	85000.00
车位用途		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
交易日期		1.00	1.00	1.00
区位状况	聚集程度	0.99	0.98	0.99
	交通条件	0.99	0.99	1.00
	市政配套	1.03	1.00	1.02
	环境景观	1.00	1.00	1.00
	楼层朝向	1.05	1.03	0.98
实物状况	建筑年代	0.98	1.01	1.00
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	完损程度	1.00	1.00	1.00
	层高布局	1.00	0.99	0.99
权益状况	权利归属	0.98	0.99	1.00
	物业管理	1.00	0.98	1.00
	其他特殊	1.00	1.00	1.00
合计修正系数		1.02	0.97	0.98
比准价格		86,912.15	84,517.74	83,358.51
平均价格		85,000.00 (百位取整)		

取可比案例的比准价格的算术平均数，评估对象比准单价为：

$$(86,912.15 + 84,517.74 + 83,358.51) \div 3 = 85,000.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

评估案例车位价值为 85,000.00 元，评估总价为 6,285,500.00 元。

四、评估结果

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，

经实施上述资产评估程序和方法，在设定的评估前提和假设的条件下，采用市场比较法，得出如下评估结论：

市场比较法得出评估结果：截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，评估对象评估值为人民币陆佰贰拾捌万伍仟伍佰元整（¥6,285,500.00 元）。