

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2022]字第 6055 号

估价项目名称：六安市叶集区叶集安置小区（南海嘉苑 6 幢 604 室）住宅用途  
涉执房地产处置司法评估

估价委托人：六安市叶集区人民法院

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 俊（注册号：3420110050）

陈 斌（注册号：3420160063）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 22 日

## 致估价委托人函

六安市叶集区人民法院：

受贵院委托，本估价机构选派注册房地产估价师，对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

案号：（2022）皖 1504 执 27 号，案由：买卖合同纠纷。

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：根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象为六安市叶集区叶集安置小区（南海嘉苑 6 幢 604 室）住宅用途房地产，估价对象未办理权属证书，《叶集区商品房网上备案确认单（现售）》备案编号为 20191658，预售许可证号为（叶）房预售证第 0000 号，购房人为黄真保，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为 114.24 m<sup>2</sup>，总层数为 24 层，所在层次为 6 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅，建成年代为 2019 年。

财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

价值时点：2022 年 5 月 11 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

**估价对象房地产价值评估结果表**

币种：人民币

项目名称	估价结果	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
六安市叶集区叶集安置小区（南海嘉苑 6 幢 604 室）市场价格		3686	42.11 (人民币肆拾贰万壹仟壹佰元整)

特别提示：1. 应当按照法律规定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；2. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响；3. 估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；4. 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；5. 上述结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响；6. 估价委托人未提供《房屋租赁合同》，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，估价委托人及潜在购买人需充分关注此因素对估价对象的影响；7. 根据估价人员调查，权利人为拆迁安置户，安置在出让地块范围内，土地按照出让性质登记，暂不缴纳土地出让金，待权利人交易不动产时需缴纳土地出让金，《叶集区顺河彭台棚户区改造项目拆迁补偿安置协议书》【第 361 号】签订日期为 2016 年 11 月 2 日。本次估价未考虑交易不动产时需缴纳土地出让金对估价结果的影响；8. 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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；9. 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；10. 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会使用；11. 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会使用；12. 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读估价报告全文。致函单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2022 年 7 月 22 日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	9
一、估价委托人及相关当事人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15
附件 1：估价委托书复印件 .....	15
附件 2：估价对象位置图 .....	15
附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	15
附件 4：估价对象权属证明复印件 .....	15
附件 5：估价所依据的其他文件资料 .....	15
附件 6：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	15
附件 7：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，在此郑重声明：

（一）本估价报告依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《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）等法律法规编制。

（二）估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用估价报告；估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，评估机构及其注册房地产估价师不承担责任。

本估价报告仅供估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人用于确定财产处置参考价提供参考依据使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

本评估机构及注册房地产估价师提示估价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评估对象可实现价格的保证。

（三）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，受估价报告中假设和限制条件的限制，估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）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。

（五）本评估机构及注册房地产估价师与估价报告中的估价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，也对估价对象、相关当事人不存在偏见。

（六）注册房地产估价师已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；已经对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象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，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

（七）本估价报告中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

（八）参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
章俊	3420110050		
陈斌	3420160063		



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

（一）国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

（二）社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

（三）国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

（四）国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

（五）无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

（六）假设估价拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

（七）假设估价对象已经处在交易的过程中，根据待估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

（八）对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

依据估价委托人提供的《六安市叶集区人民法院委托书》【（2022）皖 1504 执 27 号】、《叶集区商品房网上备案确认单（现售）》【备案编号：20191658】、《叶集区顺河彭台棚户区改造项目拆迁补偿安置协议书》【第 361 号】等有关资料进行了检查，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。

（九）对于估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑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，假定其是安全、无环境污染的。

（十）估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的租赁（占用）、欠缴税费情况等资料，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，因此在依据委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上，假定其估价对象估价对象无租赁（占用）、欠缴税费等。

(十一) 假设人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘察完成之日的状况相同。

## 二、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。

无未定事项假设。

## 三、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。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖成交而消灭,查封因拍卖成交而解除,故在房地产司法拍卖估价中,本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

## 四、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。

无不相一致假设

## 五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据估价委托人提供的资料,未登记建筑物总层数、建成年代及土地相关信息,结合估价人员实地查勘和现场调查,本次估价设定估价对象总层数为24层、建成年代约为2019年;土地于建筑物建成前两年以出让方式取得国有城镇住宅建设用地使用权,土地出让年限设定为国有住宅用地最高出让年限70年,权利人归属房屋权利人。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途;

(二) 估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用,本估价报告的

使用者为估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；

（三）本报告书的评估结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，报告书的使用权归估价委托人所有，未征得出具估价报告的评估机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对估价结论产生重大影响时，应当重新确定价值时点进行评估；

（五）本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、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，我公司不承担任何责任。

（六）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

（七）本估价报告自估价报告出具之日（2022 年 7 月 22 日）起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

## 七、特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：

1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 应当按照法律规定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；

3. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 估价委托人未提供《房屋租赁合同》，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，估价委托人及潜在购买人需充分关注此因素对估价对象的影响。

5. 根据估价人员调查，权利人为拆迁安置户，安置在出让地块范围内，土地按照出让性质登记，暂不缴纳土地出让金，待权利人交易不动产时需缴纳土地出

让金，《叶集区顺河彭台棚户区改造项目拆迁补偿安置协议书》【第 361 号】签订日期为 2016 年 11 月 2 日。本次估价未考虑交易不动产时需缴纳土地出让金对估价结果的影响。

6. 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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

7. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

8. 引用其他机构出具的报告结论的情况

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

9. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

10. 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；

11. 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；

12. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

**【此页以下无正文】**



## 估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

(一) 估价委托人：六安市叶集区人民法院

估价委托人住所：六安市叶集区兴叶大道与金徽路交叉口往西约 200 米

(二) 权利人：黄真保

### 二、房地产估价机构

(一) 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

(二) 法定代表人：章俊

(三) 备案等级：一级，证书编号：GA161003

(四) 有效期限：2025 年 03 月 09 日

(五) 土地备案函号：皖土估备字（2020）0062 号

(六) 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301 室

(七) 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）

(八) 公司网址：www.ahzcpq.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

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象坐落于六安市叶集区叶集安置小区（南海嘉苑 6 幢 604 室），《叶集区商品房网上备案确认单（现售）》备案编号为 20191658，预售许可证号为（叶）房预售证第 0000 号，购房人为黄真保，房屋结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为 114.24 m<sup>2</sup>，总层数为 24 层，所在层次为 6 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅，建成年代为 2019 年。

估价对象于价值时点未办理权属证书，现为空置状态，楼幢为两梯三户（有电梯），户型为三室两厅一厨一卫，室内进行部分水电改造，整体装饰装修等级为毛坯。整体维护状况较好。



(三) 土地基本状况

名 称	六安市叶集区南海嘉苑6幢 604室城镇住宅用地	宗地面积	-
四 至	北至万寿路，南至南海路，西至东楼路，东至未名路		
用 途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	-	形 状	较规则
地形地势	地势较平坦	开发程度	经现场勘查宗地为已开发完成，已达“六通”
位置示意图			

(四) 建筑物基本状况

朝 向	南北朝向	建筑面积	114.24 m <sup>2</sup>
用 途	住宅	层数/总层数	6/24F
建筑结构	钢筋混凝土结构	层 高	标准层高
设施设备	水电、通讯、消防、门禁、电梯等系统和设备配置较齐全。		
装饰装修	真石漆外墙，钢制入户门，塑钢窗，墙面粉灰，节能灯，进行部分水电改造，整体装饰装修等级为毛坯。		
空间布局	估价对象为平层，三室两厅一厨一卫， 空间布局较合理	建成年代	2019 年
使用及维护状况	目前为空置状态，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	小区中间，楼幢位置较优		

五、价值时点

2022 年 5 月 11 日（依据实地查勘完成之日）。

## 六、价值类型

价值类型名称：本次评估的价值类型为市场价格。

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（含装饰装修）、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；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

### （一）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。

我估价机构及其注册房地产估价师是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地进行评估，其评估价值或价格对各方估价利害关系人均是公平合理的。

### （二）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。

本次估价中严格按照《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》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律、法规、政策的规定状况，根据估价对象已办理的网上备案等材料，结合估价目的，依法判定估价对象的状况，特别是估价对象的权益状况后，再进行的估价从而确定与之相匹配的估价结论。

### （三）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。

本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《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）的规定，结合估价对象已取得合法的《叶集区商品房网上备案确认单（现售）》，在遵循合法原则前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

### （四）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。

本次估价中采用的比较法以及收益法中租金水平等有关技术数据的确定均利用了替代原则，并且在进行确定其估价结果时，也将两种方法评估出的结果放置市场中进行了衡量、比较分析，确定所采用的估价方法测算结果的合理性及其权重，再综合测算估价结果，以确保估价结果最终的合理性。

#### （五）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。

根据本次估价目的，价值时点的确定选择实地查勘完成期，主要考虑能够全面、准确的反映估价对象的状况，并且有助于合理选取评估作价依据，利于估价结果有效的服务于估价目的。

### 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. 《中华人民共和国民法典》 物权编（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
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三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自 2019 年 4 月 23 日起施行）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
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. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号）；
9. 《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）》（法释〔1998〕15 号）；
10. 《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物

若干问题的规定》等十八件执行类司法解释的决定》（法释〔2020〕21号）；

11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

12. 《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》[财政部 税务总局公告 2021年第11号]；

13. 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）；

14. 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）；

5. 《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）。

## （三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《六安市叶集区人民法院委托书》【（2022）皖1504执27号】；

2. 《叶集区商品房网上备案确认单（现售）》【备案编号：20191658】；

3. 《叶集区顺河彭台棚户区改造项目拆迁补偿安置协议书》【第361号】。

## （四）估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产交易、租赁实例的收集资料；

2. 建设工程市场价格信息；

3. 本机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况及实地查勘的资料等。

## 九、估价方法

本次选用比较法、收益法进行估价。

（一）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。

（二）收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 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、收益法对估价对象进行了分析、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（2022年5月11日）的估价结果见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

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）	42.84	0.5	41.38	0.5	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3750		3622		
评估价值	总价（万元）	42.11（人民币肆拾贰万壹仟壹佰元整）				
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3686				

估价结果内涵：在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物（含装饰装修）、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“六通”。

### 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
章俊	3420110050		
陈斌	3420160063		

### 十二、实地查勘期

2022年5月11日-2022年5月11日。

### 十三、估价作业期

2022年5月11日-2022年7月22日。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2022年7月22日



## 附 件

附件 1：估价委托书复印件

附件 2：估价对象位置图

附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件 4：估价对象权属证明复印件

附件 5：估价所依据的其他文件资料

附件 6：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件 7：注册房地产估价师估价资格证书复印件

**【此页以下无正文】**

## 六安市叶集区人民法院 委托书

(2022)皖 1504 执 27 号

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

我院在执行安徽省六安市叶集区孙岗乡孙岗村村民委员会与黄真保 买卖合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

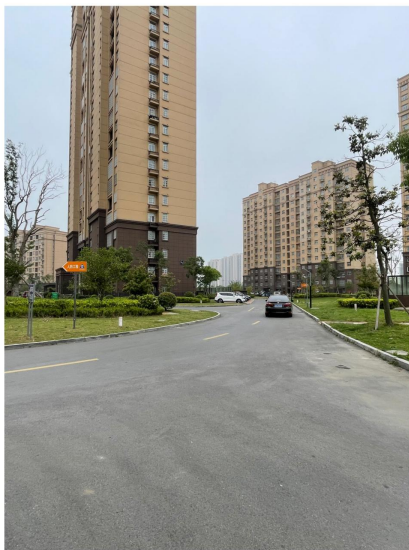
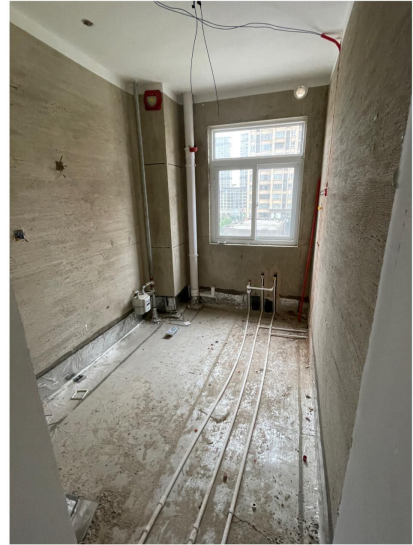
需评估的财产如下：

安徽省六安市叶集区叶集安置小区。











# 叶集区商品房网上备案确认单

(现售)

备案编号: 20191658

房地坐落	东楼路以东, 万寿路以南, 未名路以西, 南海路以北南海嘉苑6幢				
项目名称	南海嘉苑				
售房单位	六安宝业置业投资有限公司				
预售许可证号	(叶)房预售证第0000号				
购房人	黄真保				
联系地址	安徽省霍邱县叶集镇老店村东关组006号				
首付款					
证件号码	342423197602220616	证件类型	身份证		
联系电话	15240168808	购房合同签订日期	2019/4/3		
详细内容	1.房屋总购房价(大写):叁拾万零捌仟肆佰肆拾捌元整(¥308448); 2.付款方式:一次性付款				
房屋状况	房号	房屋结构	建筑面积	所在层次	用途
	604	钢筋混凝土结构	114.24	6	住宅
备注	本确认单是签约合同的必要凭证;是办理房屋产权登记的必要材料之一。合同备案机关仅出具一份,请妥善保管,如有丢失,责任自负。				

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法规、规章,上表所述“商品房买卖合同”符合备案要求,准予备案。





1024	2016	361
1	Y	13

留存

## 叶集区顺河彭台棚户区改造项目拆迁补偿安置

黄真保  
第 361 号



# 协议书

2016 年 11 月 2 日

## 叶集区顺河彭台棚户区改造项目拆迁补偿安置协议书

为加快棚户区改造步伐，全力打造六安市新型市辖区，推进叶集城镇化建设进程，根据国发（2013）25号、皖政办（2013）44号、六政（2015）75号、叶政（2009）41号、叶政办（2015）54号等文件规定，经拆迁双方当事人协商达成以下协议：

### 一、拆迁双方当事人

甲方（拆迁人）：叶集区征迁事务处

联系电话：0564---2770925, 2770477

乙方（被拆迁人）：黄真保

身份证号：342423197602220616

联系电话：15240168808

### 二、乙方房屋位于镇区办顺河（社区）

老店

村（居）民组

### 三、乙方房屋结构、面积及补偿情况

	房屋性质	结 构	建筑面积 (m²)	基准价 (元/m²)	成新系数	补偿金额 (元)
1、被拆迁人房屋补偿		砖混1	385.3	760	0.95	278186.6
		砖木1	86.25	570	0.95	46704.38
					0.95	0
					0.95	0
	小 计		471.55			324890.98
2、装潢及附属物补偿				¥139,980.70		元
3、搬家费				¥1,400.00		元
4、提前拆迁奖励资金				¥30,000.00		元



5、临时过渡安置费	¥11,317.20	元
6、奖励10%	¥32,489.10	元
7、三相电、经营损失、沿街门面、石料搬迁费	¥172,912.90	元
合计补偿金额	¥712,990.88	元

#### 四、安置方式

乙方可以选择1. 货币安置 ( ) 或2. 回购商品房安置 ( √ )。

#### 五、安置内容

1、安置实行回购商品房安置，区房管部门负责办理安置房屋产权证书，乙方需按相关标准缴纳每套房屋产权登记费、房屋维修基金和物业管理费等费用。

2、乙方主房建筑面积 471.55 m<sup>2</sup>，家庭人口 3 人。按叶政〔2009〕41号文件规定，应安置人口 4 人，安置面积 180 m<sup>2</sup>。（注：奖励类型 独生子女）

（特殊情况说明：）

3、根据规定和乙方选择，甲方给予乙方在                      小区安置                      m<sup>2</sup>。

4. 乙方必须按照应安置面积就近选房。

#### 六、房屋价款计算

甲方给予乙方安置商品房面积 180 m<sup>2</sup>，单价2700元/m<sup>2</sup>，总房款合计 ¥486,000.00 元，按规定要求统一支付给房地产企业。具体结算如下：

1、乙方应付甲方安置房款总 ¥163,800.00 元，其中：回迁面积与原拆迁主房面积相等部分的应安置面积 180 m<sup>2</sup>，单价910元/m<sup>2</sup>，计款 ¥163,800.00 元；回迁面积超过原拆迁主房面积且人均不超过45m<sup>2</sup>的应安置面积 0 m<sup>2</sup>，单价1260元/m<sup>2</sup>，计款： ¥0.00 元。

2、甲方应支付给乙方拆迁房屋及装潢附属物补偿款总计 ¥712,990.88 元。

3、以上二项对比，乙方应补甲方安置房款 ¥0.00 元或甲方应退乙方补偿款 ¥549,190.88 元。具体结算金额以安置房实际面积为准，并一次性付清

4、乙方凭房屋产权移交单和本协议领取由区征迁事务处、房管局、建控办、乡镇办联合出具《回购商品房安置选房通知书》，再执回购商品房安置选房通知单顺序号到进入政府安置平台内的房源进行选房。

#### 七、安置房说明

回购商品房安置，房源为已进入政府安置平台并与房管部门签订协议的商品房。


#### 八、有关事项

1、过渡安置期限为房屋产权移交之日起至安置房交付之日后延六个月，算，并一次性结清。

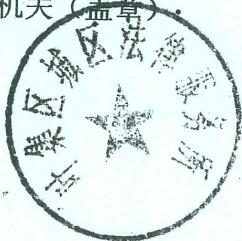
2、乙方在过渡安置期内应尽快办结房屋购置手续，在收到回迁通知书3日内办理房屋交接手续，逾期不办结的不再发放过渡安置费。

九、本协议一式五份，甲乙双方、新业（建投）公司、房管局、乡镇办各一份，甲乙双方签字（盖章）后生效。



乙方（签章）：

见证机关（盖章）



2016 年 11 月 2 日



叶集区房屋拆迁现场勘查表

叶集区土地征迁房屋附属物补偿表

被拆迁人姓名: 黄真保 住址:		产权单位		家庭人口	
房屋性质		位置		房屋用途	
1. 被拆迁房屋补偿		土地权属性质		结构	
2. 装饰装修及附属物附着物补偿		等级		面积	
3. 搬家费 (元)		等级		面积	
4. 临时过渡安置费 (4元/㎡/月 × 6个月, 不低于200元/户)		等级		面积	
5. 奖励 (元) (主房有效面积补偿10%)		等级		面积	
6. 多功能饲料混合机1台/三相电100m外		等级		面积	
7. 按时拆迁补偿		等级		面积	
8. 经营损失		等级		面积	
9. 沿街门面4000元/m		等级		面积	
10. 石料搬迁费 (参照土方转运)		等级		面积	
总计补偿金额 (人民币元): 大写		等级		面积	

主房		11.5*7.5 砖木1		11.9*8.0 砖混1	
6.5*4.6 砖混1		15*11 砖混1			
10.5*7.7 活动板房 2间 顺和顺行		5.1*9.6 彩棚有围地坪		11.9*2.8 彩棚有围地坪	
10.5*3.2 彩钢瓦棚					
附房					
小计		471.55		324890.98	
2. 装饰装修及附属物附着物补偿 (元)				¥ 139,980.70	
3. 搬家费 (元)				¥ 1,400.00	
4. 临时过渡安置费 (4元/㎡/月 × 6个月, 不低于200元/户)				¥ 11,317.20	
5. 奖励 (元) (主房有效面积补偿10%)				¥ 32,489.10	
6. 多功能饲料混合机1台/三相电100m外		1000/8000		¥ 9,000.00	
7. 按时拆迁补偿				¥ 30,000.00	
8. 经营损失		(165+80.85+48.96+33.6) * 6 * 15		¥ 29,556.90	
9. 沿街门面4000元/m		32		¥ 128,000.00	
10. 石料搬迁费 (参照土方转运)		794.5㎡ * 8元/㎡		¥ 6,356.00	
总计补偿金额 (人民币元): 大写				¥ 712,990.88	

户籍部门:	行政管理部门:	拆迁部门:
乡、办 (村、组): 马山、徐家明	产权单位 (户): 黄真保	2016 年 11 月 1 日



叶集区房屋拆迁附着物调查登记表

镇区		乡(镇、办)		顺河		村		东关		黄栗堡		户		名称		补偿标准		数量		金额(元)																					
名称	规格	数量	补偿标准	金额	名称	规格	数量	补偿标准	金额	名称	规格	数量	补偿标准	金额	名称	规格	数量	补偿标准	金额	名称	规格	数量	补偿标准	金额(元)																	
简易房	一等	210	元/㎡	0	电话	110	元/户	2	220	有线电视	110	元/户	2	220	一般树木	2.0cm—2.9cm	4	0					0																		
易组	二等	160	元/㎡	0	通讯电话	72	元/㎡	2.53	182.16	PVC门	72	元/㎡	2.53	182.16		3cm—6.9cm	7	35					35																		
	塑料扣板	25	元/㎡	6165						铝合金门	61	元/㎡	61.03	3722.83		7.0cm—9.9cm	19	0					0																		
	石膏、木饰线	11	元/㎡	0						不锈钢防盗门	245	元/㎡	5.72	1401.4		10cm—18.9cm	37	16					592																		
	石膏板	25	元/㎡	0						不锈钢防盗窗	100	元/㎡	16.46	1646		19cm—24.9cm	31	16					496																		
	三合板	30	元/㎡	0						铜管防盗窗	72	元/㎡				25cm以上	25	1					25																		
	吊箱(柜)	77	元/㎡	0						铁门	72	元/㎡				2.0cm—2.9cm	7	0					0																		
	站柜(厨)	100	元/㎡	0						卷闸门	72	元/㎡	103.26	7434.72	零星树木	3cm—6.9cm	13	21					273																		
	窗台盆(木)	30	元/㎡	0						实木门	125	元/㎡	14.49	1811.25		7.0cm—9.9cm	37	0					0																		
	瓷 砖	45	元/㎡	1749.15						木工板双包门	190	元/个				10cm—18.9cm	61	0					0																		
	墙面水刷石	25	元/㎡	0						木工板单包门	100	元/个				19cm—24.9cm	73	0					0																		
	三合板	25	元/㎡	0						门套	33	元/㎡	16.49	544.17		25cm以上	85	0					0																		
	防 瓷	8	元/㎡	0						窗 套	33	元/㎡	22	726		2.0cm—2.9cm	14	0					0																		
	墙布墙纸(腻子)	15	元/㎡	0						浴 缸	250	元/个	1	250		3cm—6.9cm	25	37					923																		
	乳胶漆(腻子)	15	元/㎡	25171.8						座便器	160	元/个	6	960	观赏花木	7.0cm—9.9cm	73	0					0																		
	木地板	77	元/㎡	0						脚垫器	80	元/个				10cm—18.9cm	120	14					1680																		
	地板砖	50	元/㎡	12330						洗脸池	60	元/个	7	420		19cm—24.9cm	135	0					0																		
	大理石	45	元/㎡	0						砖瓦房、水泥地坪	77	元/㎡				25cm以上	170	0					0																		
	花岗岩	72	元/㎡	0						砖草房、水泥地坪	50	元/㎡				2200元/亩		0					0																		
	油漆地面	7	元/㎡	0						水磨杆	66	元/根	2	132	杂木片林	4400元/亩		0					0																		
	24砖墙、水泥勾缝	61	元/㎡	0						木杆	22	元/根			果木片林	70元/㎡		33.6					2352																		
	18砖墙、水泥勾缝	45	元/㎡	0						不锈钢楼梯扶手	100	元/㎡	12.83	1283	彩钢瓦棚	230元/㎡		80.85					18595.5																		
	电表	110	元/户	110						水井(深7米以上)	385	元/口			LED大灯	400元/顶		2					800																		
	水表	55	元/户	0						沼气池	1100	元/口			LED小灯	200元/顶		2					400																		
	燃气管	150	元/台	150						黄杠	55	元/个			电线	6元/㎡		471.55					2815.02																		
	柜 式	200	元/台	200						玻璃幕墙	88	元/㎡	5.4	475.2	彩棚有围地	160元/㎡		82.28					13164.8																		
	窗 式	100	元/台	0						广告牌	61	元/㎡	16.5	1066.5	花木多栽费	1000元/棵		14					14000.0																		
	太阳能	150	元/个	300						玻璃雨罩	22	元/㎡	8	176	本 列 小 计:									56153.32																	
	电能、燃气	100	元/个	0						自来水(下水道)	14	元/㎡	174	2436	本 页 合 计:									139980.7																	
	水 泥	22	元/㎡	10012.2						水池	44	元/个	1	44	双 方 认 可																										
	砖 石	17	元/㎡	0						水龙头	9	元/个	15	135	乡 (镇) 政 府 (办) 签 字																										
	单 口	110	元/口	0						桌椅	600	元/椅	0	0	时 间																										
	双 口	165	元/口	165						本 列 小 计:														26561.23																	
	厨房案台	110	元/㎡	913						本 列 小 计:														57266.15																	
双 方 认 可																								139980.7		双 方 认 可		139980.7		双 方 认 可		139980.7		双 方 认 可		139980.7		双 方 认 可		139980.7	
乡 (镇) 政 府 (办) 签 字																								139980.7		乡 (镇) 政 府 (办) 签 字		139980.7		乡 (镇) 政 府 (办) 签 字		139980.7		乡 (镇) 政 府 (办) 签 字		139980.7		乡 (镇) 政 府 (办) 签 字		139980.7	
时 间																								139980.7		时 间		139980.7		时 间		139980.7		时 间		139980.7		时 间		139980.7	



## 叶集区顺河彭台棚户区改造项目 安置人口申请表

村社: 顺河 组别: 东关

户主姓名: 黄真保

姓名	身份证号	与户主关系	备注
黄真保	342423197602220616	户主	
张家平	34242319760124136X	妻	
黄浩	34242319980825057X	子	独生子女

申请安置人口总数 4 人

说明:

申请人: 黄真保

村(社)签字: 王义都

乡(办)签字: 王义都

日期: 2016 年 11 月 2 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100740769086N(1-3)

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 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 章俊

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2003年02月20日

营业期限 / 长期

住所 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、  
1301室

经营范围

一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；资产评估；破产清算服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；矿业权评估服务；海洋服务；二手车鉴定评估；环保咨询服务；地理遥感信息服务；工程造价咨询业务；工程技术咨询服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；工程管理服务；政府采购代理服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；社会稳定性风险评估；企业信用调查和评估；企业信用评级服务；企业信用管理服务；企业征信业务；保险公估业务；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；税务服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
许可项目：司法鉴定服务；测绘服务；国土空间规划编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关 合肥市庐阳区市场监督管理局

2021 10 10

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://10.12.105.106:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制

2021/11/4





# 中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

**机构名称**：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

**住 所**：合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室

**统一社会信用代码**：91340100746769086N **法定代表人**：章俊  
(执行事务合伙人)

**注册资本**：500万元人民币  
(出 资 数 额)

**经济性质**：有限责任公司(自然人投资或控股)

**成立日期**：2003年02月20日 **证书编号**：GA161003

**备案等级**：一级 **有效期限**：2025年03月09日



房地产估价备案电子证照

发证机关：



2022年03月09日



<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关</p> <p>No. 00227855</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>章俊</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>342622198009265812</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>3420110050</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-5-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>仅用于报告使用,其他无效</p> 
---	---

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关</p> <p>No. 00262848</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>陈斌</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>342522198910013014</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>3420160063</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2025-05-29</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>仅用于报告使用,其他无效</p> 
---	--