

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽博澳企业投资发展有限公司

破产项目涉及到的住宅

评估咨询报告

皖正兴评咨字[2022]第0107号

安徽正兴资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十五日

目 录

目 录	1
声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、资产评估报告日.....	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
附 件.....	19

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专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）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。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（七）评估对象涉及的资产清单由委托人、产权人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。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员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。

（九）资产评估专业人员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。

安徽博澳企业投资发展有限公司

破产项目涉及到的住宅

评估咨询报告摘要

皖正兴评咨字[2022]第0107号

安徽正兴资产评估有限公司接受安徽博澳企业投资发展有限公司管理人的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅在2022年11月25日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：安徽博澳企业投资发展有限公司破产需对所涉及的住宅进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅价值。

评估范围为安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022年11月25日。

五、评估方法：本项目采用清算价格法进行评估。

六、评估结论：截止评估基准日2022年11月25日，在破产前提下，安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅价值为1,465.71万元人民币(大写：壹仟肆佰陆拾伍万柒佰壹拾元整)。

评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值		评估价值
	A		B
1	住宅		1,465.71
2	合计		1,465.71

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2022 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：无。

九、评估报告日：本评估报告日为 2022 年 11 月 25 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

安徽博澳企业投资发展有限公司

破产项目涉及到的住宅

评估咨询报告正文

皖正兴评咨字[2022]第0107号

安徽博澳企业投资发展有限公司管理人：

安徽正兴资产评估有限公司接受贵公司的委托，指派资产评估师和相关人员组成评估小组，并根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对贵公司委托评估的安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅价值进行了评估工作。评估小组人员按照必要的程序，对涉案资产的基本情况，进行了函证、询问和调取资料，实施了必要的核对及相应的取证，现将评估咨询结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为安徽博澳企业投资发展有限公司管理人，被评估单位为安徽博澳企业投资发展有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：安徽博澳企业投资发展有限公司管理人

统一社会信用代码：913401003439034980

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：刘学民

注册资本：500 万

成立日期：2015 年 05 月 27 日

营业期限：自 2015 年 05 月 27 日至 2065 年 05 月 26 日

登记机关：合肥市高新开发区市场监督管理局

核准日期：2015 年 05 月 27 日

登记状态：存续

住所：合肥市高新区香格里拉广场一期商务公寓 509 室

经营范围：公司兼并重组、清算、投资管理、产权交易咨询服务；财务、税务咨询；教育咨询；展览展示、会议服务；图文设计、制作；商务信息咨询、企业管理咨询。（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）

（二）被评估单位概况

企业名称：安徽博澳企业投资发展有限公司

统一社会信用代码：91340100750966437P

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：刘林

注册资本：10000 万

成立日期：2003 年 06 月 12 日

营业期限：自 2003 年 06 月 12 日至 2053 年 12 月 31 日

登记机关：合肥市市场监督管理局

核准日期：2014 年 12 月 08 日

登记状态：存续

住所：安徽省合肥市长江西路 848 号联发大厦

经营范围：房地产开发及经营；企业投资；项目管理；投资管理；资产管理；酒店管理；酒店服务；住宿；停车；特大型餐馆（含凉菜、含裱花蛋糕）；卷烟销售；预包装食品销售；理发；美容；健身；茶座；洗衣服务；公共浴池足浴（涉及行政许可，仅限分支机构使用）；棋牌室；婚庆服务；承办会议工艺美术品销售、日用百货、服饰、首饰、箱包销售等；建筑材料销售

其他评估报告使用者包括：法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅价值。

评估范围为安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用清算价值。

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2022 年 11 月 25 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日单位的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

（一）行为依据

安徽博澳企业投资发展有限公司管理人与安徽正兴资产评估有限公司签订的

评估委托书。

(二) 法律法规依据

1. 《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)；
2. 《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通过)；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538号)；
4. 《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[2007]第72号)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
6. 《中华人民共和国企业破产法》(2006年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)；
7. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

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——企业价值》中评协(2018)38号；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协(2017)35号；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协(2019)35号；
10. 《资产评估执业准则——不动产》中评协(2017)38号；
11. 《企业国有资产评估报告指南》中评协(2017)42号；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协(2017)46号；
13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协(2017)47号；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协(2017)48号；

15. 《投资性房地产评估指导意见》中评协（2017）53号；
16. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》；
17. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014 《城镇土地估价规程》；
18. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
19. 《企业会计准则》（财会[2006]3号）。

（四） 产权依据

1. 测绘报告；
2. 房产证；
3. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五） 取价依据

1. 《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678号）；
2. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
3. 评估基准日银行贷款利率；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
6. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六） 其他参考依据

被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，本次评估的前提是破产。破产一般适用清算价格法，清算价格法是依据企业破产法的有关规定，根据企业清算时其资产可变现的价值，评定资产重估价值的方法。清算价格一般是通过市场售价比较法来估算。清算价格法适用于我国《破产法》规定的，经人民法院宣告破产的企业的资产评估。是适用于依照《中华人民共和国企业破产法》规定，对经人民法院宣告破

产的企业的资产评估方法。清算价格法严格意义上讲是市场比较法的一种。

(二) 清算价格法适用的前提条件

1. 具有法律效力的破产处理文件或抵押合同及其他有效文件；
2. 资产以整体或拆零在市场上可以而且必须快速出售变现；
3. 所卖收入足以补偿因出售资产的附加支出总额。

(三) 清算价格法的适用范围

1. 企业破产。指当债务人不能清偿到期债务时，法院以其全部财产依法清偿其所欠的各种债务，不足部分不再清偿。

2. 抵押。以所有资产作抵押物进行融资的一种经济行为，合同当事人一方用自己特定的财产向对方保证履行合同义务的担保形式。

3. 清理。是指企业由于经营不善导致严重亏损，已临近破产的边缘或因其他原因将无法继续经营下去，为弄清企业财物现状，对全部财产进行清点、整理和查核，为经营决策（破产清算或继续经营）提供依据以及因资产损毁、报废而进行清理、拆除等的经济行为。

(四) 清算价格法评估的步骤：

1. 进行市场调查，搜集与被评估资产或类似资产清算拍卖的价格资料。
2. 分析、验证价格资料的科学性和可靠性。
3. 逐项对比分析评估与参照物的差异及其程度，包括实物差异、市场条件、时间差异和区域差异等。
4. 根据差异程度及其他影响因素，估算被评估资产的价值，最后得出评估结果。
5. 根据市场调查计算出结果，对清算价格进行评估。

(五) 评估案例：8 栋 201 室

依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

1. 市场交易案例选取

根据市场比较法替代原理，本次评估调查了与估价对象功能相同、标准相近、且处于同一供需圈内的多个实际成交实例，并从中选取 3 个实际成交物业作为可比实例，进行交易日期、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等修正，具体情况如下：

表一：因素条件说明表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置		博澳丽苑	博澳丽苑	博澳丽苑	博澳丽苑
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		/	近期	近期	近期
交易情况		/	正常	正常	正常
交易价格（元/平方米）		/	13291	12034	15413
区位 状况	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施	完备	完备	完备	完备
	教育配套设施	一般学区	一般学区	一般学区	一般学区
	环境质量	较优	较优	较优	较优
实物 状况	建筑结构类型、等级	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层	钢混、高层
	层次/总楼层	2/31F	6/31F	2/31F	4/30F
	设施与设备 (水, 电, 气等)	水、电等齐全	水、电等齐全	水、电等齐全	水、电等齐全
	装修	简装	精装	简装	精装
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	布局	合理	合理	合理	合理
	建成年代	2009 年	2009 年	2009 年	2009 年
	物业管理	物业公司	物业公司	物业公司	物业公司
面积 (m ²)	87.43	76.86	68.06	90.22	
权益	土地使用性质	出让	出让	出让	出让
	规划限制	住宅	住宅	住宅	住宅

2. 进行交易情况修正

可比实例均为正常情况下的交易实例，故无需作交易情况修正，其交易情况修正系数为 1。

3. 进行交易日期修正

交易日期修正宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调

整。因可比实例一、二、三与估价对象为同期交易活动，故交易时间修正系数均为1。

4. 进行区位状况修正

区位状况修正说明：

A、交通条件：主要包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便捷五个等级每增减一个等级±1。

B、生活服务设施：主要包括菜市场、超市、银行、邮局、洗衣店等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，每增减一个等级±1。

C、教育配套设施：主要包括中小学、幼儿园和托儿所等。分为重点学区、次重点学区、一般学区、较差学区、无学区五个等级，每增减一个等级±1。

D、环境质量：包括估价对象附近以及小区的绿化环境、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每增减一个等级±1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表二：区位状况修正系数表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		交通条件	25	25	25
区位 状况	生活服务设施	25	25	25	25
	教育配套设施	30	30	30	30
	环境质量	20	20	20	20
区位状况修正		100	100	100	100

5. 进行实物状况修正

实物状况说明：

A、建筑结构类型：分为框剪、钢混、砖混、砖木、简易，与估价对象相比，每增减一个等级±3。

B、层次/总楼层：分为1-6层、2-5层、3-4层三个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

C、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完

备程度，厨房、卫生间洁具情况等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

D、装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

E、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

F、布局：分合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

G、建成年代：与估价对象相比，每增减一年±0.5。

H、物业管理：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±0.5。

I、面积：分<60m²、60-100m²、101-144m²、>144m²，每增减一个等级，相应增加或减少1；

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表三 实物状况修正系数表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实物 状况	建筑结构类型	15	15	15	15
	层次/总楼层	15	15	15	15
	设施与设备 (水, 电, 网, 电梯等)	15	15	15	15
	装修	15	17	15	17
	朝向	10	10	10	10
	布局	10	10	10	10
	建成年代	10	10	10	10
	物业管理	5	5	5	5
	面积 (m ²)	5	5	5	5
实物状况修正		100	102	100	102

6. 进行权益状况修正

将可比实例在其权益状况下的价格调整为估价对象权益状况下的价格。

确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权人有关人员就委估资产介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于2022年11月22日介入项目，结合委托评估的资料，通过询问、核对、函证、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2022年11月25日结束核查工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析清算价格法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于不断变化着环境影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产

评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

(一) 一般假设

1. 企业非持续经营假设

企业非持续经营假设是被评估企业出现无法持续经营的状况，被评估资产出现需变现的因素。

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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

4. 资产原地续用假设，假设处于使用中的待估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。

十、评估结论

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅采用清算价格法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截止评估基准日 2022 年 11 月 25 日，在破产前提下，安徽博澳企业投资发展有限公司破产所涉及的住宅价值为 1,465.71 万元人民币(大写：壹仟肆佰陆拾伍万柒佰壹拾元整)。

评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值
		A	B
1	住宅		1,465.71
2	合计		1,465.71

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当待估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(二) 需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关产权资料、政策文件及相关材料由委托人及产权人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的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了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估

专业人员不承担相关责任。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

1. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用；
2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；
3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；
4. 本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2023年11月24日止。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人、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。

(四) 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。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年11月25日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师:  

资产评估师:  

中国·合肥

二〇二二年十一月二十五日

附 件

- 1、评估汇总表及明细表
- 2、资产占有方营业执照
- 3、资产评估机构营业执照
- 4、备案登记公告

资产评估结果汇总表

表1共1页第1页

评估基准日： 2022年11月25日

资产占有单位名称：安徽博澳企业投资发展有限公司

项 目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率%
					D=C/A*100%
1	住宅		1,465.71		#DIV/0!
2	合计		1,465.71		#DIV/0!

金额单位：人民币万元



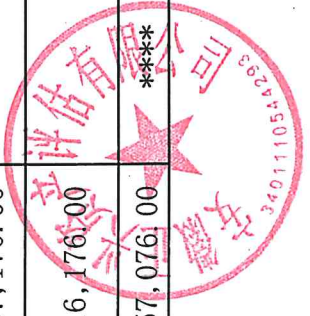
住宅评估明细表

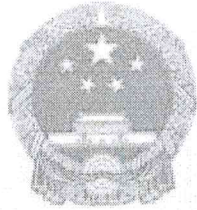
评估基准日： 2020年11月25日

资产占有单位名称：安徽博澳企业投资发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	类别	房号	产权证号	计量单位	建筑面积	评估值		备注
						单价	金额	
1	住宅	7栋3005/3005上	房权证合产字第8110079332号	平方米	193.13	12,223.00	2,360,628.00	
2	住宅	8栋202	房权证合产字第8110079331号	平方米	87.43	13,392.00	1,170,863.00	
3	住宅	8栋207		平方米	49.92	13,392.00	668,529.00	
4	住宅	8栋208		平方米	93.18	13,392.00	1,247,867.00	
5	住宅	8栋3105/3105上		平方米	143.67	9,034.00	1,297,915.00	
6	住宅	8栋3106/3106中/3106上	房权证合产字第8110079335号	平方米	150.08	9,034.00	1,355,823.00	
7	住宅	9栋201	房权证合产字第8110160480号	平方米	65.32	13,392.00	874,765.00	
8	住宅	9栋202		平方米	76.28	13,392.00	1,021,542.00	
9	住宅	9栋204		平方米	72.25	13,392.00	967,572.00	
10	住宅	9栋207		平方米	90.22	13,392.00	1,208,226.00	
11	住宅	9栋203		平方米	72.22	13,392.00	967,170.00	
12	住宅	8栋3108/3108中/3108上	房权证合产字第8110079335号	平方米	167.83	9,034.00	1,516,176.00	
合 计				****			14,657,076.00	****





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100750966437P(1-1)

名称 安徽博澳企业投资发展有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 安徽省合肥市长江西路848号联发大厦
法定代表人 刘林
注册资本 壹亿圆整
成立日期 2003年06月12日
营业期限 2003年06月12日至2053年12月31日
经营范围 房地产开发及经营; 企业投资; 项目管理; 投资管理; 资产管理; 酒店管理; 酒店服务; 住宿; 停车; 特大型餐馆(含凉菜, 含裱花蛋糕); 卷烟销售; 预包装食品销售; 理发; 美容; 健身; 茶座; 洗衣服务; 公共浴池足浴(涉及行政许可, 仅限分支机构使用); 棋牌室; 婚庆服务; 承办会议工艺美术品销售; 日用百货、服饰、首饰、箱包销售等; 建筑材料销售。



登记机关



2016年 01月 08日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

合肥市财政局

关于安徽正兴资产评估有限公司变更备案的公告

合财资备案（2021）016号

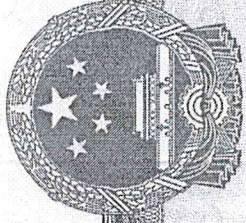
安徽正兴资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

安徽正兴资产评估有限公司机构名称由安徽正兴房地产资产评估有限公司变更为安徽正兴资产评估有限公司。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100674248862G(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 安徽正兴资产评估有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

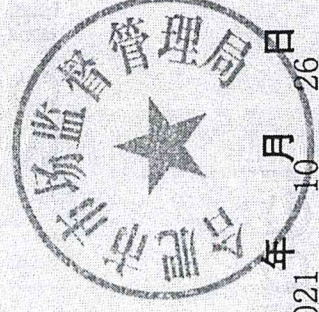
成立日期 2008年05月15日

法定代表人 徐凯

营业期限 / 长期

经营范围 一般项目：资产评估（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）

住所 合肥市包河经济开发区兰州路728号6号楼
8楼805-808



登记机关