

庐江县人民法院委托对庐江县庐城镇
环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、
土地使用权及地上附属物的价值评估鉴定报告

安徽江淮司法鉴定所

安徽江淮司法鉴定所

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：340104012

地 址：合肥市包河区庐州大道 56 号大摩广场 4 号楼 2312 室
联系电话：0551-62626808

声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

安徽江淮司法鉴定所

司法鉴定意见书

皖江淮[2018]司鉴字第 021 号



一、基本情况

委托人:安徽省庐江县人民法院

委托鉴定事项:

对安徽省庐江县人民法院委托的申请执行人陈耀明与被执行人王晴股权转让纠纷一案中,需对被执行人王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物的价值进行评估鉴定。

受理日期:2017 年 12 月 15 日

鉴定材料:委托书、不动产登记申请审批表、房屋登记簿。

鉴定日期:2017 年 12 月 15 日

鉴定地点:安徽省庐江县庐城镇环城北路 491 号

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群、周朝中

二、鉴定摘要

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托,对安徽省庐江县人民法院委托的申请执行人陈耀明与被执行人王晴股权转让纠纷一案中,需对被执行人王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 12 月 15 日,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估净值为 198.76 万元,大写(人民币):壹佰玖拾捌万柒仟陆佰元整。

资产占有单位:王晴

金额单位:人民币元

| 编号 | 科目名称 | 帐面价值 | | 评估单价 | 备注 |
|----|--------|------|----|--------------|----|
| | | 原值 | 净值 | | |
| 1 | 房屋建筑物 | | | 1,155,812.39 | |
| 2 | 围墙及砣地坪 | | | 255,828.44 | |
| 3 | 土地使用权 | | | 576,000.00 | |
| | 合计 | | | 1,987,640.83 | |

三、分析说明

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着独立、客观、科学、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对安徽省庐江县人民法院委托的被执行人王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、土地使用权及

地上附属物现状利用条件下的资产价值进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序，对委估资产在评估基准日 2017 年 12 月 15 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

（一）、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方名称：安徽省庐江县人民法院。

产权持有者：自然人王晴

委托方以外的其他评估报告使用者：产权交易当事人、产权交易监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（二）、评估目的

本项目评估目的是确定王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物资产价值，为委托方提供价值参考意见。

（三）、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系位于王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物价值。评估范围为位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋，建筑面积 729.95 平方米。工业用地土地使用权 3200 平方米，另包括简易房及地上附属物。

（四）、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件和评估对象的具体情况，本次评估价值类型采用市场价值。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（五）、评估基准日

根据本公司与委托方的约定及现场勘察日期，本项目资产评估的基准日期确定为二〇一七年十二月十五日。

本次评估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

1. 法规依据

- (1) 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- (3) 《资产评估执业准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (5) 《中华人民共和国城市土地管理法》；
- (6) 《房地产评估规范》（2015）；
- (7) 《房地产评估指导意见》。
- (8) 其他有关法规和规定。

2. 行为依据

安徽省庐江县人民法院签发的委托书。

3. 权属依据

委托方提供的《不动产登记申请审批表》、《房屋登记簿》。

4. 取价依据

- (1) 评估人员市场调查获得的现行市价；
- (2) 评估人员现场勘察记录；
- (3) 评估人员收集的其他与评估工作有关的资料。

(七)、评估方法

评估说明

一、评估对象的状况说明

(一) 位置座落及四至范围

| 评估对象 | 位置座落及四至范围 |
|---|--|
| 王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路491号1、2、3幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物 | 待估房产位于安徽省合肥市庐江县庐城镇环城北路491号；位于103省道约0.6公里处，距庐江县政府约2.2公里。周边有春天华庭等小区，市政基础设施和配套设施基本完善。宗地内基础设施已达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。 |

(二) 评估方法的确定

评估人员根据中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》和评估对象的特点以及目的，选择评估方法。本次评估采用成本法对评估对象进行测算。

1、房产评估方法选择

鉴于本次评估对象的自身特点，评估人员结合所掌握的资料判断，可采用成本法进行评估测算。

成本法：测算评估对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

公式：评评估值=重置成本-物资折旧-功能折旧-外部折旧

=重置成本×成新率

2、土地使用权评估方法选择

根据《城镇土地评估规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的进行。

（1）采用的方法

①、由于待估宗地所在区域地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用市场比较法评估。

②、待估宗地为工业用地，土地取得费及需要缴纳的相关税费等相关数据容易取得，因此也适宜采用成本逼近法进行评估。

（2）不采用的方法

①、待估宗地为待开发项目，收益和费用等相关参数及数据难以取得，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

②、与待估宗地上房屋类似物业的成交价格不易调查和收集，待估宗地开发完成后的房地产价格也不易预测，根据假设开发法评估的适宜范围以及评估中必备的资料，待估宗地不宜采用假设开发法。

综上，根据《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，本次土地使用权的评估采用市场比较法、成本逼近法两种方法进行地价测算。

（三）权益状况的确定

| 房产状况 | | | | | | | | | |
|--------|---------------|---------|--------|-------|------|--------|-------------------------|-------|------|
| 名称 | 总层数 | 现产权证号 | 房地产权利人 | 结构 | 建成年代 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 他项权状况 | 共有情况 |
| 房产 | 1 | | 王晴 | 混合 | | 现用途厂房 | 729.95 | / | 单独所有 |
| 土地状况 | | | | | | | | | |
| 土地使用权人 | 座落 | 土地使用权证号 | 权属性质 | 使用权类型 | 终止日期 | 剩余使用期限 | 使用权面积 (m ²) | 土地用途 | 备注 |
| 王晴 | 庐城镇环城北路 491 号 | | 出让 | 工业 | | | 3200 | | |

另有无证房产 1200.16 平方米、围墙及砼地坪。

评估人员现场勘查评估对象所占土地平整，地势平坦，地质条件较好；宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及场地平整）。

（四）建筑物实物状况

| 序号 | 名称 | 位置 | 建筑结构 | 建筑年代 | 总层数 | 建筑面积 (m ²) | 装饰装修 |
|----|----|---------------|------|------|-----|------------------------|---------------|
| 1 | 厂房 | 庐城镇环城北路 491 号 | 混合 | | 1 | 1930.11 | 混合结构厂房，部分为钢结构 |

（五）区域位置

庐江县，隶属于安徽省合肥市，位于安徽省中部，合肥市南部，毗邻巢湖市、无为县、枞阳县、桐城市、舒城县、肥西县，毗邻水域包括巢湖和长江，总面积 2348 平方千米。

截至 2015 年末，庐江县户籍人口 119.79 万人，增长 0.3%；男性 62.04 万人，女性 57.75 万人。当年出生登记 14022 人，登记出生率 11.70%，当年注销死亡 7935 人，注销死亡率 6.62%，自然增长率 5.08%。2015 年末，全县常住人口 98.50 万人，比 2014 年提高 1.88%

2016 年，庐江县实现生产总值（GDP）245.32 亿元，按可比价格计算，同比 2015 年增长 10.1%。分别实现规模工业增加值、固定资产投资、社会消费品零售总额和财政收入 54.8、338.7、91.4 和 26.8 亿元，分别增长 13.2%、16.7%、11.3%和 7.3%。分产业看，第一产业增加值 47.54 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 110.62 亿元，增长 12.8%，其中工业增加值 92.52 亿元，增长 12.9%；第三产业增加值 87.16 亿元，增长 10.5%。三次产业结构由 2015 年的 20.7：45.3：34.0 调整为 19.4：45.1：35.5，第三产业比重提高 1.5%。

二、评估测算过程

(一) 厂房测算

评估值=重置价值×成新率

重置价值=工程造价+前期费用+管理费用+资金成本

案例：庐城镇环城北路 491 号 3 幢

(1) 工程概况

评估对象位于合肥市庐江县庐城镇环城北路 491 号，根据委托方提供的《不动产登记申请审批表》及评估人员实地查勘得知，建筑结构为混合结构，现用途为汽车维修服务，建筑面积为 671.3 平方米。

(2) 重置价值的确定

①、工程造价的确定

工程造价是指在社会平均资源消耗量水平下，建造建筑物所需的费用，包括：土建工程、外装饰工程、安装工程等。

由于委托方未能提供该评估对象的决算资料，评估人员搜集当地市场上类似工程（在用途、建筑结构、所处地区相同或类似的工程）的工程经济指标分析；以此为基础，比较委评对象与类似工程的结构特征，进行修正，继而推算出委评对象的综合造价。经测算评估对象工程单方造价为 950 元/平方米，则该项建筑物工程造价为：

工程造价=单方造价×建筑面积
 =950 元/平方米×671.3 平方米
 =637735.00 元

②、前期费用

| 序号 | 费用名称 | 取费标准 | 取费依据 |
|----|------------|-------------------------|-----------------------|
| 1 | 勘察、设计费 | 2% | 皖价服【2012】201号 |
| 2 | 环境影响评价费 | 1.5‰ | 《建设项目环境影响评价收费标准》 |
| | | | (计价格【2002】125号) |
| 3 | 防雷减灾收费 | 0.04 元/m ² | 皖价服函(2014)205号 |
| 4 | 建设工程施工图审查费 | 1.6 元/m ² | 皖价服【2012】201号 |
| 5 | 城市基础设施配套费 | 0 元/m ² | 合政办【2013】61号，第5项属免征范围 |
| 6 | 白蚁防治费 | 2 元/m ² | 合政办(2014)61号 |
| 7 | 新型墙体材料专项费 | 0 元/m ² (免征) | 皖政[2011]21号 |
| 8 | 散装水泥建设基金 | 0 元/m ² (缓征) | 皖政办(2013)29号 |

该评估对象的前期费用约为 16154.83 元。

③、管理费用的确定

管理费用主要分为两类：建设单位管理费和工程建设监理费。

建设单位管理费，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等。本次评估参照财建（2002）394号《建设单位管理费总额控制数费率表》，按工程造价的1.5%进行测算，建设单位管理费计算结果约为9566.03元。

工程建设监理费是按《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》上的有关规定执行，参考《施工监理服务收费基价表》，按照工程造价的1.5%进行计取，工程建设监理费计算结果为9566.03元。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{建设单位管理费} + \text{工程建设监理费} \\ &= 9566.03 + 9566.03 = 19132.06 \text{ 元。} \end{aligned}$$

④、资金成本

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按价值时点（2017年12月15日）中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率分别为：4.35%、4.35%、4.75%计算。工程造价较小且建设期在三个月以下的小项目不计算其资金成本。

本次评估对象工程量较小，不考虑资金成本。

⑤、重置价值计算：

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} \\ &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} = 673021.88 \text{ 元} \end{aligned}$$

（3）成新率的确定

采用理论成新率和技术鉴定成新率相结合的方法综合确定成新率。采用理论成新率法确定成新率时按房屋建筑物已使用年限和经济耐用年限进行计算。采用技术鉴定成新率法确定成新率时，根据房屋建筑物结构、装饰、设备的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。最终成新率取理论成新率的40%与技术鉴定成新率的60%之和确定。

①、理论成新率

本次鉴定未能取得评估对象建成年代，本次评估不考虑理论成新率。

②、技术鉴定成新率

将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、承重构件、非承重构件、屋面、楼地面）、装饰（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设备（水卫、电气、通讯、其他）等分项，通过计算建筑造价中待估房屋各项所占的比重确定各项标准分值，参考建设部“房屋完损等级

评定标准”的规定，结合实地查勘实际确定分项评估完好值。

技术鉴定成新率=∑各部位权重×该部位打分法成新率

权重系数根据建筑物结构、装饰、设备三部分占总造价的比例，结合实地查勘、建筑物使用强度等因素确定。

根据实地查勘情况，鉴定房屋建筑物的新旧程度并根据建筑物的建成时间、维护保养、使用情况等确定打分法成新率。同时考虑其功能性或经济性贬值的影响。

根据《房屋完损等级评定标准》，分别对评估对象的结构、装修、设备三部分的现状进行勘察，详见下表：

| | 项目 | 标准分数 | 评定分数 |
|-------------------|---------------------------------|------|------|
| 结构 G (权重 0.65) | 1、基础 | 25 | 20 |
| | 2、承重构件 | 25 | 20 |
| | 3、非承重墙 | 15 | 12 |
| | 4、屋面 | 20 | 15 |
| | 5、地面 | 15 | 10 |
| | | 100 | 77 |
| | 小计：(1+2+3+4+5)×权重=77×0.65=50.05 | | |
| 装饰 S (权重 0.2) | 6、门窗 | 30 | 22 |
| | 7、内粉饰 | 20 | 16 |
| | 8、外粉饰 | 20 | 15 |
| | 9、地面 | 20 | 15 |
| | 10、其他 | 10 | 7 |
| | | 100 | 75 |
| | 小计：(6+7+8+9+10)×权重=75×0.2=15.0 | | |
| 设备 B (权重 0.15) | 11、给排水 | 30 | 25 |
| | 12、供电 | 60 | 40 |
| | 13、其他 | 10 | 6 |
| | | 100 | 71 |
| | 小计：(11+12+13)×权重=71×0.15=10.65 | | |

技术鉴定成新率=G+S+B=50.05+15.0+10.65≈76%

③、综合成新率

综合成新率=技术鉴定成新率=76%

(4) 评估值的确定

评评估值=重置价值×成新率

=673021.88×76%

=511496.63 元

根据上述评估方法计算建筑物评估值如下：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 层数 | 评估价值 | | |
|----|------|-------|----|-------|-----------------------|----|--------------|--------|--------------|
| | | | | | | | 原值 | 成新率 | 净值 |
| 1 | | 1幢 | 砖混 | 2013年 | 29.06 | 1 | 26,822.09 | 76.00% | 20,384.79 |
| 2 | | 2幢 | 砖混 | | 29.59 | 1 | 27,311.27 | 76.00% | 20,756.57 |
| 3 | | 3幢 | 混合 | | 671.30 | 1 | 673,021.88 | 76.00% | 511,496.63 |
| 4 | 无证 | 砖混房 | | | 218.96 | | 166,683.30 | 76.00% | 126,679.31 |
| 5 | 无证 | 砖混房 | | | 29.40 | | 17,904.60 | 76.00% | 13,607.50 |
| 6 | 无证 | 砖混房 | | | 75.40 | | 65,051.35 | 76.00% | 49,439.03 |
| 7 | 无证 | 轻钢棚 | | | 294.10 | | 179,106.90 | 65.00% | 116,419.49 |
| 8 | 无证 | 活动板房 | | | 36.30 | | 11,053.35 | 55.00% | 6,079.34 |
| 9 | 无证 | 轻钢厂房 | | | 546.00 | | 387,933.00 | 75.00% | 290,949.75 |
| 合计 | | | | | 1,930.11 | | 1,554,887.74 | | 1,155,812.39 |

(二) 土地使用权价值评估

本次土地使用权的测算面积为 3200 平方米的工业用地。

I、市场比较法

市场比较法：即根据替代原理将待估宗地在价值时点近期交易的类似不动产进行比较，对类似不动产的成交价格进行适当修正，以估算待估宗地的客观合理的价格。其公式：

待估宗地的价格=比较实例的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用年限修正

(1) 比较实例的选择

选择比较案例时，应符合以下要求（与待估宗地比较）

- a、用途相同
- b、交易类型相同
- c、区域及个别因素条件相近
- d、评估期日接近

e、统一价格基础

根据以上要求，选择与待估宗地条件类似的三个交易案例，其基本情况如下：

可比实例 A:

| 地块位置 | 出让面积(平方米) | 出让用途 | 成交价 (元/m ²) | 出让总价款 (万元) | 成交日期 | 竞得人 |
|-----------------|-----------|------|----------------------------|---------------|----------|----------------|
| 庐城镇内环北路北侧、汤池路西侧 | 12906 | 工业 | 180 | 232.308 | 2017年10月 | 安徽迪维乐普非晶器材有限公司 |

可比实例 B:

| 地块位置 | 出让面积 (平方米) | 出让用途 | 成交价 (元/m ²) | 出让总价款 (万元) | 成交日期 | 竞得人 |
|-----------------------|---------------|------|----------------------------|---------------|---------|--------------|
| 经开区移湖西路以南、中塘路以北、金汤路以西 | 34500 | 工业 | 96 | 331.2000 | 2017年4月 | 安徽安铝科技发展有限公司 |

可比实例 C:

| 地块位置 | 出让面积 (平方米) | 出让用途 | 成交价 (元/m ²) | 出让总价款 (万元) | 成交日期 | 竞得人 |
|----------------|---------------|------|----------------------------|---------------|---------|--------------|
| 经开区中塘路以南、罗河路以西 | 9962 | 工业 | 99 | 98.6238 | 2017年4月 | 合肥元奈气动设备有限公司 |

(2) 比较因素条件说明

根据上述所述的因素，并结合特尔菲法，我们选定如下区域及个别因素作为比较因素条件。待估宗地与比较实例的因素条件列表说明如下：将待估宗地的各影响因素与比较案例的各影响因素条件列表进行比较，见下表：

比较因素条件说明

| 影响因素 | | 待估宗地 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------|--------|----------|----------------------|---------------------|---------------------|
| 交易价格 | | —— | 180 元/m ² | 96 元/m ² | 99 元/m ² |
| 交易日期 | | —— | 2017.10 | 2017.4 | 2017.4 |
| 交易情况 | | —— | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 |
| 土地使用年限 | | 35 | 50 | 50 | 50 |
| 区域因素 | 基础设施状况 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| | 道路通达度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 公共设施状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 社会因素 | 人口平均素质较优 | 人口平均素质较优 | 人口平均素质较优 | 人口平均素质较优 |

| | | | | | |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| | 环境因素 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| | 区域规划限制 | 以商住为主 | 以工业为主 | 以工业为主 | 以工业为主 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 面积较适中,对土地利用有利 | 面积较适中,对土地利用有利 | 面积较适中,对土地利用有利 | 面积小,对土地利用不利 |
| | 宗地内基础设施 | 五通一平 | 三通一平 | 三通一平 | 三通一平 |
| | 宗地临路条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 宗地地形 | 规则 | 规则 | 规则 | 较规则 |
| | 工业聚集度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 临街、邻接道路等级、通达性 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 宗地排水保证率 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 宗地供电保证率 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 宗地洪涝灾害概率 | 100年一遇 | 100年一遇 | 100年一遇 | 100年一遇 |

(3) 比较因素选择

根据待估宗地与比较案例的用途、位置及区域、个别因素等条件，选择影响土地价格的主要因素如下：

①交易日期

②交易情况

市场交易情况修正，是指排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差，根据评估人员市场调查，我们认为对待估宗地进行情况修正主要因素应是交易形式的修正，即要剔除比较交易案例和待估土地之间因具体交易形式不同造成价格差别。主要的交易形式有挂牌出让、协议出让和拍卖出让三种。

③区域因素

本次评估选择比较的区域因素有交通条件、基础设施、环境质量等。

④个别因素

本次评估选择比较的个别因素有面积、形状、地基、地形状况、宗地内基础设施、规划限制等。

(4) 因素条件指数编制

①交易日期

可比实例均为近期交易的案例，与待估宗地价值时点较近，市场情况变化不大，不予修正。

②交易情况

待估宗地与比较案例 A、B、C 均属于挂牌出让，且比较案例 A、B、C 均为正常交易，以待估宗地为基准，系数设为 100，可比实例交易情况修正系数分别为 100、100、100。

④区域因素

A、基础设施状况：以待估宗地所在区域基础设施状况为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域基础设施状况相对与标准每增加或减少“一通”，因素条件指数增加或减少 5%。

B、道路通达度：按好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为基准，每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 3%。

C、公共设施状况：按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地公共设施状况相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 3%。

D、社会因素：按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地公共设施状况相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

E、环境因素：按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地环境质量相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

F、规划限制：按较大限制、有一定限制、无特殊限制三个等级，以待估宗地规划限制为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地规划限制相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 3%。

⑤个别因素

A、面积：按适宜、较适宜、一般、较不适宜、不适宜五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地面积相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数作相应调整。

B、宗地内基础设施：以待估宗地所在区域基础设施状况为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域基础设施状况相对与标准每增加或减少“一通”，因素条件指数增加或减少 3%。

C、宗地临路条件：按好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地所在区域宗地临路条件为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地宗地临路条件相对与标准每增加或减少一

个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

D、地形：按规则、较规则、一般、不规则五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地地形、地基状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

E、工业聚集度：按好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地工业聚集度状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%。

F、临街、邻接道路等级、通达性状况：按差、较差、一般、较好、好五个等级，以待估宗地为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地地形、地基状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

G、宗地排水保证率：按高、较高、一般、较低、低五等级，以待估宗地宗地排水保证率为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地排水保证率相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

H、宗地供电保证率：按高、较高、一般、较低、低五等级，以待估宗地供电保证率为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地供电保证率相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

I、宗地洪涝灾害概率：按 100 年一遇、50 年一遇、20 年一遇、10 年一遇、经常淹没区五个等级，以待估宗地洪涝灾害概率为基准，因素条件指数为 100%，比较宗地洪涝灾害概率相对与标准每上升或下降一个等级，因素条件指数减少或增加 2%。

(6) 土地使用年期修正

年期修正系数按下式计算

$$K = \frac{1 - 1 / (1+r)^m}{1 - 1 / (1+r)^n}$$

K——年期修正系数；

r——土地还原率 6% [土地还原率按价值时点时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率，再加上一定的风险因素调整值，按 6% 计]；

m——待估宗地使用年期；

n——该用途土地法定使用年限。

待估宗地使用年期为 35 年，则见下表：

| 项目 | 待估宗地 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|----------|--------|--------|--------|--------|
| 土地使用年期 | 35 | 50 | 50 | 50 |
| 使用年期修正系数 | 0.8699 | 0.9457 | 0.9457 | 0.9457 |
| 比准系数 | | 0.9198 | 0.9198 | 0.9198 |

(7) 比较因素条件指数表的确定

根据因素条件说明表中，待估宗地与比较实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

| 影响因素 | | 待估宗地 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------|---------------|------|--------|--------|--------|
| 交易日期 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年限 | | | 0.9198 | 0.9198 | 0.9198 |
| 区域因素 | 基础设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 区域道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 社会因素 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境因素 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 区域规划限制 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地内基础设施 | 100 | 94 | 94 | 94 |
| | 宗地临路条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地地形 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 工业聚集度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 临街、邻接道路等级、通达性 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地排水保证率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地供电保证率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 宗地洪涝灾害概率 | 100 | 100 | 100 | 100 |

在因素条件指数表的基础上，将待估宗地的因素条件指数与比较实例因素条件进行比较，得到各因素修正指数表，如下表：

比较因素条件指数表

| 影响因素 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|----------|--------|--------|--------|
| 交易价格 | 180 | 96 | 99 |
| 交易日期 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易情况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地使用年期修正 | 0.9198 | 0.9198 | 0.9198 |
| 区域因素 | 1.0000 | 1.000 | 1.0000 |
| 个别因素 | 1.0638 | 1.0638 | 1.0638 |
| 修正价格 | 176 | 94 | 97 |

委估地块离城区较近，与可比实例 A 的位置较相近，可比实例 B、C 离城区较远，取可比实例 A 修正价格为评估值，委估地块评估单价为 176 元/平方米。

II、成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费用+投资利息+投资利润+土地增值收益

(1) 土地取得费

a、土地补偿费

根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政[2015]24 号)，并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料，本次评估宗地按庐江县庐城镇征地补偿标准进行补偿，即 8900 元/亩，则约为 13.35 元/平方米。

b、安置补助费

根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政[2015]24 号)，并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料，本次评估宗地按庐江县庐城镇征地补偿标准进行补偿，即 11570 元/亩，则安置补助费为 17.35 元/平方米。

c、青苗补偿费

根据《合肥市人民政府关于调整庐江县被征收土地上房屋其他附着物及青苗补偿标准的通知》【合政秘(2015)125 号】，并结合待估宗地周边土地利用情况及现场查勘、调查、收集的有关征地资料，青苗补偿费为 1400 元/亩，即青苗补偿费为 2.1 元/平方米。

土地取得费=a+b+c=13.35+17.35+2.1=32.8 元/平方米

(2) 相关税费

a、耕地开垦费

安徽省财政厅、国土资源厅、物价局《关于印发〈安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则〉的通知》(财综[2001]1061 号)，庐江县耕地开垦费按照 6 元/平方米征收。

b、耕地占用税

按照安徽省人民政府关于贯彻执行新修订的《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知(皖政[2008]36 号)，待估宗地位于庐江县，耕地占用税按 26.25 元/平方米征收。

c、地方水利建设基金

根据安徽省人民政府《〈安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法〉的通知》（皖政[2012]54号），新征的建设用地，每亩征收500元地方水利建设基金，即0.75元/平方米。

d、不可预见费

根据安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房[2002]47号）不可预见费按征地费（含耕地开垦费）总额的3%征收，则：

不可预见费 = $(32.8 + 6 + 26.25 + 0.75) \times 3\% \approx 1.97$ 元/平方米；

则，相关税费 = $a + b + c + d = 34.97$ 元/平方米

土地取得费及相关税费合计 = (1) + (2)

故：土地取得费及相关税费合计为 67.77 元/平方米；

(3) 土地开发费

根据委托方提供的资料和房地产评估师实地勘察，确定此次评估土地开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），红线内场地平整”。土地开发费用一览表及待估宗地设定开发程度条件下的开发程度修正计算详见下表。

土地开发费用一览表

单位：元/平方米

| 开发项目 | 通路 | 供水 | 排水 | 供电 | 通讯 | 场地平整 |
|------------------------|----|----|----|----|----|------|
| 红线外（元/m ² ） | 20 | 15 | 10 | 10 | 10 | - |
| 红线内（元/m ² ） | - | - | - | - | - | 30 |

设定开发程度土地开发费一览表

| 宗地名称 | 设定开发程度 | 开发费 （元/平方米） |
|------------------------|--|----------------|
| 庐江县庐城镇望湖路与西河路西南侧一宗工业用地 | 宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）， 红线内场地平整 | 95 |

(4) 投资利息

根据土地开发程度及规模，假设宗地开发周期为一年，投资利息率取评估期日一年期资金贷款利率 4.35%，资金在开发期内均匀投入：

投资利息 = $(\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times [(1+r)^n - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+r)^{n/2} - 1]$

式中：r—投资利息率

n—开发周期

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 67.77 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + 95 \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 5.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(5) 投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况,并结合本行业投资收益实际情况,本次评估取土地开发的投资利润率为 10%,则投资利润为:

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (32.8 + 34.97 + 95) \times 10\% = 16.28 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(6) 土地增值收益

土地增值收益按成本价格(土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和)的一定比例计,且土地增值收益不得低于财政部、国土资源部规定的当地新增建设用地有偿使用费标准《中华人民共和国行政区划简册 2004》。结合评估人员对所在区域工业用地市场调查分析及自身经验判断,土地增值收益率取为 15%,根据土地增值收益公式:

土地增值收益 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润) × 土地增值收益率

$$\begin{aligned} &= (32.8 + 34.97 + 95 + 5.00 + 16.28) \times 15\% \\ &= 27.61 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(7) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式,将上述 6 项加和即得无限年期土地使用权价格。即:

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) \\ &= 32.8 + 34.97 + 95 + 5.00 + 16.28 + 27.61 \\ &= 211.66 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(8) 剩余使用年期(35年)土地使用权价格

待估宗地设定年期地价测算公式:

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中: V_n —— 待估宗地设定年期土地使用权价格(元/平方米)

V_N —— 无限年期土地使用权价格(元/平方米)

r —— 土地还原率[根据该地区的有关资料,在选取土地还原率时取中国人民银行公布的现行固定资产一年期贷款利率并结合土地投资风险情况,综合考虑确定土地还原率取 6.0%]:

待估宗地设定年期土地使用权价格=211.66×[1-1/(1+6%)³⁵]

≈184 元/平方米

III、土地价值评估结果

(1) 地价的确定方法

待估宗地分别采用市场比较法和成本逼近法评估单价详见：

土地价格评估结果取值表

| 市场比较法 | 成本逼近法 | 最终单价 | 说明 |
|-----------|-----------|-----------|---------------------------------------|
| 176 元/平方米 | 184 元/平方米 | 180 元/平方米 | 采用加权平均法进行取值，市场比较法 0.5 权重、成本逼近法 0.5 权重 |

根据委托方提供的相关资料土地使用权面积为 3200.00 平方米，则土地使用权评估值详见下表：

| 土地使用 权人 | 权证字号 | 坐落 | 宗地面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (元) |
|------------|------|------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|
| 王晴 | | 庐城镇环城北路 491 号 | 3200.00 | 184 | 576000.00 |
| 总计 (元) | | | 3200.00 | 184 | 576000.00 |

(三) 地上附属物

地上附属物为围墙及砼地坪，评估评估结果见下表：

| 序号 | 名称 | 结构 | 建筑面 积 (m 或 m ²) | 帐面价值 | | 评估价值 (元) | | | 备注 |
|-----|-----|-------|-----------------------------------|------|----|------------|-----|------------|----|
| | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率 | 净值 | |
| 1 | 围墙 | 砖及砼柱 | 44.60 | | | 69,919.20 | 70% | 48,943.44 | |
| 2 | 砼地坪 | 混凝土地面 | 1,285.00 | | | 295,550.00 | 70% | 206,885.00 | |
| 合 计 | | | | | | 365,469.20 | | 255,828.44 | |

(四) 最终评估结果的确定

最终评估值如下表：

资产占有单位名称：王晴

金额单位：元

| 编号 | 科目名称 | 帐面价值 | | 评估值 | 备注 |
|----|--------|------|----|--------------|----|
| | | 原值 | 净值 | | |
| 1 | 房屋建筑物 | | | 1,155,812.39 | |
| 2 | 围墙及砼地坪 | | | 255,828.44 | |
| 3 | 土地使用权 | | | 576,000.00 | |
| | 合计 | | | 1,987,640.83 | |

(八)、评估程序实施过程和情况

本项目评估工作自接受委托至提交资产评估报告，我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；
2. 指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料；
3. 现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算；
4. 评估汇总，提交报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

(九)、评估假设

1、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑该资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

- 2、假设评估对象在评估时点达到最佳使用状态，其运作方式合法。
- 3、假设该评估对象权属关系，不存在纠纷，不受任何权利限制。
- 4、假设该评估对象房产本身不存在质量问题。
- 5、假设该评估对象房地产在本评估报告的有效期内不遭受重大损坏。

(十)、特别事项说明

1. 委托方应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司评估人员对委估资产的法律权属进行了必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性承担法律责任。

3、资产评估师执行资产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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

4、评估对象和相关当事方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次鉴定未取得建筑物及构筑物等项目施工图纸、竣工等资料，对建筑物的建筑年代未能确定，建筑物成新率按现场勘察建筑物状况确定；本次鉴定未取得土地使用权出让合同等资料，对土地使用年限按 35 年计算，与实际可能存有一定差异。

6、本次评估未考虑涉及交易的相关税费及相关资产抵押对评估值的影响。

(十一)、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，本公司不承担任何责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4. 本评估报告的使用有效期为一年，自评估基准日2017年12月15日起至2018年12月14日内有效。

(十二)、评估报告日

本评估报告日为二〇一八年三月十二日。

四、评估鉴定意见

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托，对安徽省庐江县人民法院委托的申请执行人陈耀明与被执行人王晴股权转让纠纷一案中，需对被执行人王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路 491 号 1、2、3 幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物进行评估鉴定。经评估鉴定，至基准日 2017 年 12 月 15 日，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估净值为 198.76 万元，大写（人民币）：壹佰玖拾捌万柒仟陆佰元整。

资产占有单位：王晴

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 帐面价值 | | 评估单价 | 备注 |
|----|--------|------|----|--------------|----|
| | | 原值 | 净值 | | |
| 1 | 房屋建筑物 | | | 1,155,812.39 | |
| 2 | 围墙及砼地坪 | | | 255,828.44 | |
| 3 | 土地使用权 | | | 576,000.00 | |
| | 合计 | | | 1,987,640.83 | |

五、附件

1. 委托评估书;
2. 产权证明资料;
3. 评估机构营业执照;
4. 照片资料。

上述资料均为复印件

六、落款

机构负责人：刘叔坤

鉴定人：俞军

《司法鉴定人执业证》证号：340104012017

鉴定人：王立群

《司法鉴定人执业证》证号：340104012012

(司法鉴定机构签章)

二〇一八年三月十二日



鉴定资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月15日

委托方：安徽省庐江县人民法院
 资产占有单位名称：王晴

金额单位：人民币元

| 编号 | 类别 | 帐面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----|----------|------|--------------|-----|------|
| 1 | 房屋建筑物 | | 1,155,812.39 | | |
| 2 | 地上附着物及围墙 | - | 255,828.44 | | |
| 3 | 土地使用权 | | 576,000.00 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | 合计 | | 1,987,640.83 | | |

司法鉴定机构：安徽江淮司法鉴定所
 填表日期：2018年3月12日

房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2017年12月15日

委托方：安徽省庐江县人民法院
资产占有单位名称：王晴

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 建筑物总层数 | 帐面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|-----|------------|---------------|----|-------|-----------------------|--------|------|----|--------------|--------|--------------|------|-----------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率 | 净值 | | |
| 1 | 房屋编号107320 | 庐城镇环城北路491号1幢 | 砖混 | 2013年 | 29.06 | 1 | | | 26,822.09 | 76.00% | 20,384.79 | | |
| 2 | | 庐城镇环城北路491号2幢 | 砖混 | | 29.59 | 1 | | | 27,311.27 | 76.00% | 20,756.57 | | |
| 3 | | 庐城镇环城北路491号3幢 | 混合 | | 671.30 | 1 | | | 673,021.88 | 76.00% | 511,496.63 | | |
| 4 | 无证 | 砖混房 | | | 218.96 | | | | 166,683.30 | 76.00% | 126,679.31 | | 一层、瓦屋面 |
| 5 | 无证 | 砖混房 | | | 29.40 | | | | 17,904.60 | 76.00% | 13,607.50 | | 一层、彩钢板屋面 |
| 6 | 无证 | 砖混房 | | | 75.40 | | | | 65,051.35 | 76.00% | 49,439.03 | | 室内吊顶、地砖地面 |
| 7 | 无证 | 简易轻钢棚 | | | 294.10 | | | | 179,106.90 | 65.00% | 116,419.49 | | 一层 |
| 8 | 无证 | 活动板房 | | | 36.30 | | | | 11,053.35 | 55.00% | 6,079.34 | | |
| 9 | 无证 | 轻钢厂房 | | | 546.00 | | | | 387,933.00 | 75.00% | 290,949.75 | | 二层 |
| 合 计 | | | | | | | | | 1,554,887.74 | | 1,155,812.39 | | |

司法鉴定机构：安徽江淮司法鉴定所

填表日期：2018年3月12日

地上附着物及围墙清查评估明细表

评估基准日：2017年12月15日

委托方：安徽省庐江县人民法院
 资产占有单位名称：王晴

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 结构 | 建筑面积 (m ² 或m ³) | 帐面价值 | | 评估价值 | | | 备注 |
|-----|-----|-------|--|------|----|------------|-----|------------|----|
| | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率 | 净值 | |
| 1 | 围墙 | 砖及砼柱 | 44.60 | | | 69,919.20 | 70% | 48,943.44 | |
| 2 | 砼地坪 | 混凝土地面 | 1,285.00 | | | 295,550.00 | 70% | 206,885.00 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | 365,469.20 | | 255,828.44 | |

司法鉴定机构：安徽江淮司法鉴定所
 填表日期：2018年3月12日

土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2017年12月15日

委托方：安徽省庐江县人民法院
 资产占有单位名称：王晴

金额单位：人民币元

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 土地可使用年限 | 用地性质 | 准用年限 | 开发程度 | 面积 (m2) | 原始入帐价值 | 帐面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|-----|--------|-------------|---------|------|------|------|----------|--------|------|------------|------------|----|
| 1 | | 庐城镇环城北路491号 | | 工业 | 50年 | | 3,200.00 | | | 576,000.00 | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 576,000.00 | |

司法鉴定机构：安徽江淮司法鉴定所
 填表日期：2018年3月12日

安徽省庐江县人民法院 价格评估委托书

(2017)皖0124执1345号

安徽江淮司法鉴定所：

本院在执行申请执行人陈耀明与被执行人王晴股权转让纠纷一案中，需对被执行人王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路491号1、2、3幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物的价值进行价格评估。依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第47条、《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》第四条规定，请你单位对被执行人王晴所有的位于庐江县庐城镇环城北路491号1、2、3幢房屋、简易房、土地使用权及地上附属物的价值进行价格评估，并将书面评估报告一式五份及时报送我院。

2017年12月15日



房屋登记簿

(2016)0000071
2016.11.29日查封
CF-0002/CF-0003

房屋编号: 107320

基本状况部分第 1 页 共 1 页

| | | | | | | | |
|----------------------------|--|-------------------------|---------------------|---------|----------------------|--|--|
| 房屋坐落 | | 房城镇新城北路191号1幢 | | | | | |
| 地号 | | 业务宗号 | ZTX2016033100130001 | 建筑物总层数 | 1 | | |
| 土地性质 | | 建筑面积[m ²] | 29.06 | 规划用途 | | | |
| 国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型) | | 套内建筑面积[m ²] | 29.06 | 房屋结构 | 砖混 | | |
| 土地使用年限 | 至 | 分摊共有面积[m ²] | 0.00 | 竣工日期 | 2016-3-31 9:42:45 | | |
| 土地证号 | | 占有部分面积[m ²] | 29.06 | 登簿人/登簿人 | 张红/张红 | | |
| 基本状况已用纸页数 | | | | | | | |
| 房屋所有权 登记已用纸页数 | | | | | | | |
| 房屋他项权利 登记已用纸页数 | | | | | | | |
| 其他状况部分 登记已用纸页数 | | | | | | | |
| 附 记 | 业务宗号: ZTX2016033100130001 登记附记: 原坐落位置为城关镇城北二环路经济技术开发区 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

张红



房屋登记簿

房屋编号: 107320

所有权部簿第 1 页 共 1 页

| | 内容 | 序号 | |
|--------|---------|--------------------|-------------------|
| | 业务宗号 | CD12011013622 | 76M3011004794 |
| | 所有权人 | 安徽省庐江县五丰酒业食品有限公司 | 钱华 |
| | 身份证明号 | | 342622710818275 |
| | 户籍所在地 | | |
| | 共有情况 | 单独所有 | 单独所有 |
| | 房屋取得方式 | | |
| | 房屋性质 | | |
| | 所有权证号 | (2002) 01952 | 07301 |
| | 登记时间 | 2012-09-13 9:31:22 | 2012-9-13 9:33:45 |
| | 终审人/登簿人 | 徐国贵 | 徐国贵 |
| 附 记 | | | |

注: 所有权补、换证情况, 设置权利人情况在本附记中记载。



此件为行厅(2010)1317号通知附件材料,与原件一致.

不动产登记申请材料

不动产登记申请审批表

| | | | | |
|----|----|---------------|-----|-----|
| 收件 | 编号 | 2016042203003 | 收件人 | 王海波 |
| | 日期 | 2016.4.22 | | |

单位: 平方米 公顷 (亩), 万元

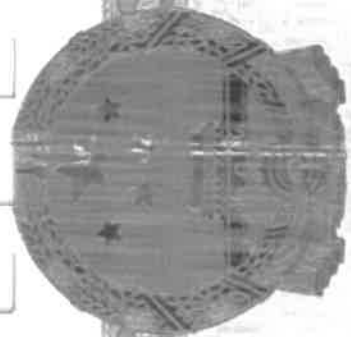
| | | | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| 申请 登记 事由 | <input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 | | | |
| 申请 人 情 况 | 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 | | | |
| | <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 | | | |
| 申 请 人 | 登 记 申 请 人 | | | |
| | 权利人姓名 (名称) | 王晴 | | |
| | 身份证件种类 | 身份证 | 证件号 | 342622197307272688 |
| | 通讯地址 | 郭河镇南圩村第一村民组 | 邮编 | 231500 |
| | 法定代表人或负责人 | | 联系电话 | 15956500799 |
| | 代理人姓名 | | 联系电话 | |
| | 代理机构名称 | | | |
| 情 况 | 登 记 申 请 人 | | | |
| | 义务人姓名 (名称) | 钱华 | | |
| | 身份证件种类 | 身份证 | 证件号 | 342622197108182751 |
| | 通讯地址 | 郭河镇南圩村第一村民组 | 邮编 | 231500 |
| | 法定代表人或负责人 | | 联系电话 | 13685652999 |
| | 代理人姓名 | | 联系电话 | |
| | 代理机构名称 | | | |
| 不 动 产 情 况 | 坐落 | 庐城镇、环城北路491号 1、2、3幢 | | |
| | 不动产单元号 | | 不动产类型 | 土地及房屋 |
| | 面积 | 29.95 土地 | 用途 | 工业 |
| | 原不动产权证书号 | 庐字第07901号 庐国用2006字第1429号 | 用海类型 | |
| | 构筑物类型 | | 林种 | |
| 抵 押 情 况 | 被担保债权数额 (最高债权数额) | | 债务履行期限 (债权确定期间) | |
| | 在建建筑物抵押范围 | | | |

房屋基本信息调查表

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----|---------------|-----|-----------------------|------|------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|------|---|---|---|
| 市名称或代码 340124 | | 地籍区 100 | | 宗地号 G9300017 | | 定着物 (房屋) 代码 | | | | | | | |
| 不动产单元号 340124 100010 G9300017 | | 地籍子区 000 | | 宗地号 G9300017 | | 邮政编码 231500 | | | | | | | |
| 房地坐落 庐城镇方店社区环城北路491号 | | 证件类型 身份证 | | 证件号 34202217307272688 | | | | | | | | | |
| 房屋所有权人 王晴 | | 住址 庐城镇南圩村第村民组 | | 共有情况 单独所有 | | | | | | | | | |
| 电话 15956500799 | | 项目名称 私有房产 | | | | | | | | | | | |
| 权利人类型 个人 | | 产别 工业用地 | | | | | | | | | | | |
| 房屋性质 | | 规划用途 | | | | | | | | | | | |
| 用途 | | 竣工时间 | | | | | | | | | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 总套数 | 总层数 | 所在层 | 房屋结构 | 建筑面积 (m ²) | 专有建筑 面积 (m ²) | 分摊建筑 面积 (m ²) | 产权 来源 | 墙体归属 | | | |
| | 1 | 1 | 1 | 1 | 混合 | 29.06 | | | 赠予 | 东 | 南 | 西 | 北 |
| | 2 | 1 | 1 | 1 | 混合 | 29.59 | | | ... | | | | |
| 房屋权界线示意图 | | | | | | | | 附加说明 | | | | | |
| | | | | | | | | 调查意见 | | | | | |

调查员:

2016年 4月 27 日



司法鉴定许可证

证号 340104012

机构名称：安徽江淮司法鉴定所

机构住所：合肥市包河区庐州大道56号吉瑞泰盛广场4号楼2312室

法定代表人：刘叔坤

机构负责人：刘叔坤

鉴定业务范围：司法会计鉴定、资产评估司法鉴定、工程造价纠纷鉴定



颁证机关

有效期至：二〇一四年三月一日至二〇一九年三月一日

执业机构 安徽江淮司法鉴定所

执业类别 资产评估司法鉴定

执业证号 340104012017

颁证机关 安徽省司法厅

颁证日期 2012年2月26日

有效期限 2017年2月26日至2022年2月26日



持证人姓名 俞军 性别 男

身份证号码 340123197811102116

技术职称

执业资格 注册资产评估师

执业机构 安徽江淮司法鉴定所

执业类别 司法会计鉴定
资产评估司法鉴定

执业证号 340104012012

颁证机关 安徽省司法厅

颁证日期 2007年4月18日

有效期限 2017年4月18日至2022年4月18日



持证人姓名 王立群 性别 女

身份证号码 410305197211155325

技术职称 会计师

执业资格 注册会计师

