



扫描二维码获取报告信息

# 房地产估价报告

建英估968[2017]367

估价项目名称：合肥市滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农贸2-160/2-160中/2-160上商业服务房地产司法拍卖市场价值估价

委托方：合肥市包河区人民法院

估价方：安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

估价人员：王红、吴双富

估价作业日期：2017-6-16 - 2017-8-10

报告备案编号：423708295502

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2017-8-19

# 房地产估价报告

估价报告编号：皖建英估字[2017]第 968 号

估价项目名称：合肥市滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农贸 2-160/2-160 中/2-160 上商业服务房地产司法拍卖市场价值估价

估价委托人：合肥市包河区人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：王 红（注册号：3420050055）

吴双富（注册号：3420150035）

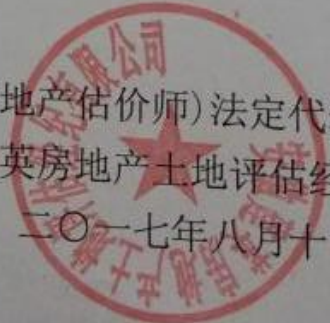
估价报告出具日期：2017 年 8 月 10 日

# 致估价委托人函

1. 致函对象：合肥市包河区人民法院
2. 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
3. 估价对象：合肥市滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农贸2-160/2-160中/2-160上商业服务房地产，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或权益。根据估价委托人提供的《不动产权证》得知，估价对象产权证号：皖（2016）合不动产权第0187111号，建筑面积：130.41平方米，用途：商业服务，房屋总层数3层，估价对象为第1-3层，不动产单元号：340100000000GB00000F00211294，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，钢混结构，建成年代：2010年，权利人：安徽国融融资担保有限公司，共有情况：单独所有，土地使用权类型为出让。
4. 价值时点：2017年6月16日。
5. 价值类型：市场价值。
6. 估价方法：比较法和收益法。
7. 估价结果：  
估价对象市场价值：总价为199.79万元（大写：壹佰玖拾玖万柒仟玖佰元整），单价取整为15320（元/平方米）。（币种：人民币）
8. 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）估价结果没有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）本报告使用期限为自2017年8月10日起至2018年8月9日。

(注册房地产估价师) 法定代表人：  
安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年八月十日



# 估价结果报告

## （一）估价委托人

名称：合肥市包河区人民法院

地址：包河大道 118 号

联系人：杨法官

联系电话：18956031898

## （二）估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：黄显珊

地址：安徽省合肥政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室

备案等级：壹级 证书编号：GA141001

资质证书有效期：2017 年 7 月 4 日至 2020 年 7 月 3 日

统一社会信用代码：91340100771138315N

## （三）估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值为估价目的。

## （四）估价对象

### 1. 估价对象概况

估价对象位于合肥市滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农贸 2-160/2-160 中/2-160 上商业服务房地产，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或权益。根据估价委托人提供的《不动产权证》得知，估价对象产权证号：皖（2016）合不动产权第 0187111 号，不动产单元号：340100000000GB00000F00211294，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，建筑面积：130.41 平方米，用途：商业服务，房屋总层数 3 层，估价对象为第 1-3 层，钢混结构，建成年代：2010 年，权利人：安徽国融融资担保有限公司，单独所有。至本次价值时点，估价对象有租赁权，根据估价目的不考虑其担保物权、查封等其他权利限制。

### 2. 土地基本状况

估价对象位于合肥市滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农



贸，四至为：北至长沙路、南至洞庭湖路、西至天山路、东至庐州大道，四至界限清楚，地质情况较好，无权属争议，宗地形状较规则，地势平坦，宗地内基础设施已达“五通一平”，土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入，2010年已开发建设完成。

由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，注册房地产估价师以估价委托人认可的与估价对象所在同一建设项目的《商品房买卖合同》记载信息为假设前提，地类（用途）：商业，使用权类型：出让，土地终止日期为2049年8月8日，则至价值时点估价对象土地剩余使用年期为32.17年，实际以不动产登记部门最终确认的为准。

### 3. 建筑物基本状况

估价对象为合肥市滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农贸2-160/2-160中/2-160上商业服务房地产，用途为商业服务，至价值时点，估价对象为出租状态，建筑面积：130.41 m<sup>2</sup>，钢筋混凝土结构，估价对象整栋建筑物外墙为涂料，铝材窗。室内简单装修：入户门为推拉玻璃门，1层地面为地板砖，内墙为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，2层地面为地板纸、3层地面为水泥，内墙均为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，1层层高约3.5米，2、3层层高约3.3米。店面位于农贸市场的入口位置，沿市场内街。至价值时点，估价对象室内功能配套齐全，平面利用率高，空间布局较好。注册房地产估价师现场查勘，1、2、3层有室内楼梯连接，室内有卫生间，水电、照明、通信等水电配套设施齐全，所在楼幢设有专业物业管理公司，物业管理较好，基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯），估价对象使用正常，建成于2010年，维护保养状况好，属于完好房。

#### （五）价值时点

根据本次估价的估价目的，并结合估价委托人要求，确定本次评估的价值时点为现场查勘日期，即2017年6月16日。

#### （六）价值类型

##### 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

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（含室内简单装修）、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、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求评估价值应为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。

4. 替代原则：要求评估价值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应在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

### （八）估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号）；

（4）《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）；

（5）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(2005年2月28日)

(6) 《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)

(7) 《最高人民法院关于人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日,法办发(2007)5号)

(8) 《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);

(9) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号);

(10) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过,自2016年12月1日起施行);

(11) 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;

## 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);

(2) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房579号;

(3) 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布;

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

(5) 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;

(6) 关于印发《合肥市中级人民法院司法委托工作操作规程(试行)》的通知(合肥市中级人民法院(合中法[2010]30号)

(7) 《关于召开全市法院房地产、土地、资产评估和工程造价鉴定工作会议的通知》(合肥市中级人民法院(合中法办[2015]52号)

## 3. 估价委托人提供的相关材料

(1) 《安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书》编号:(2017)皖0111执1138号;

(2) 估价对象《不动产权证》及估价对象所在同一建设项目的《商品房买卖合同》复印件;



#### 4. 估价机构及注册房地产估价师调查搜集的相关资料

- (1) 估价对象照片；
- (2) 实地查勘记录表；
- (3) 近期合肥市房地产市场有关价格信息；
- (4) 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

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

(1) 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。

(2) 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

#### (十) 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法	备注
相关结果				
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	18289	8393	待估房产采用比较法和收益法的评估结果较大，注册房地产估价师结合合肥市商业服务房地产的市场状况及估价经验确定采用两种方法的加权平均数作为估价对象最终单价结果，赋予比较法权重 70%，赋予收益法权重 30%
评估价值	总价 (万元)	199.79 万元 (大写壹佰玖拾玖万柒仟玖佰元整)		
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	15320		

#### (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
王红	3420050055		2017年8月10日
吴双富	3420150035		2017年8月10日





独立 客观 公正 严谨 团结  
诚信 创新 专业 权威 高效

---

(十二) 实地查勘期

2017年6月16日

(十三) 估价作业期

2017年6月16日——2017年8月10日。

5



中国印花税票 54998 245596

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2016年11月7日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 34001540332

皖(2016)

合

不动产权第

0187111

号

权利人	安徽国融融资担保有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨湖区长沙路与天山路交口滨湖假日花园万国农贸2-160/2-160中/2-160上
不动产单元号	3401000000000GB000000F00211294
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	
用途	商业服务
面积	宗地面积m <sup>2</sup> /房屋建筑面积130.41m <sup>2</sup>
使用期限	土地使用权 起 止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3, 所在层: 1-3 独用土地面积: m <sup>2</sup> , 分摊土地面积: m <sup>2</sup>

附 记

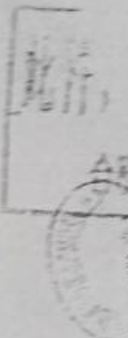
房权证合产字第8110343148号

业务编号:43783957

房屋编号:8621937

依据安徽省庐江县人民法院(2014)庐江执00978号协助执行通知书办理。

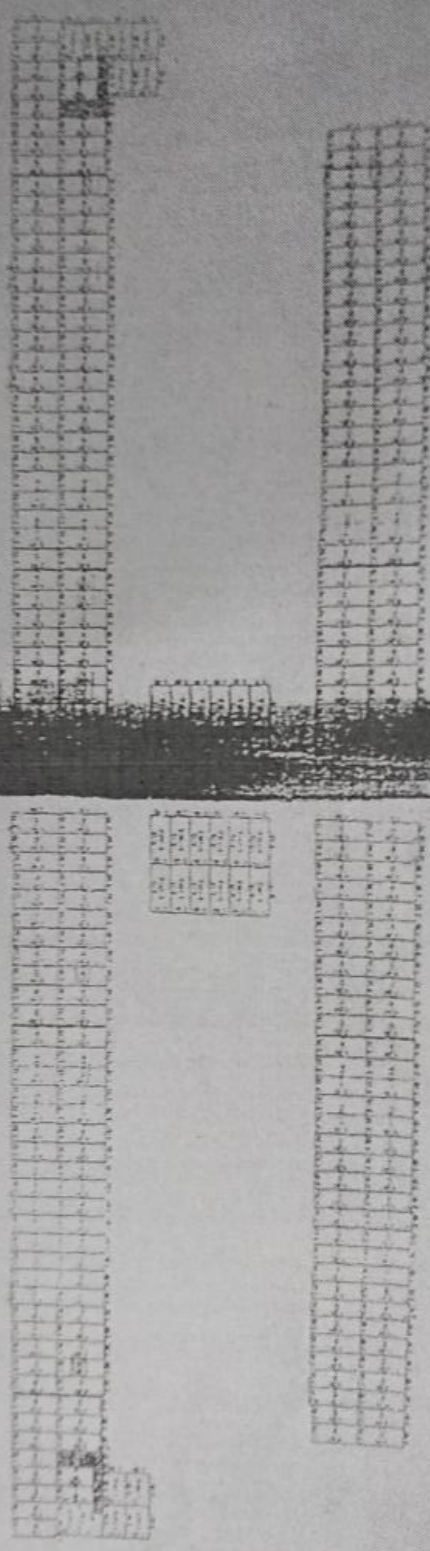
# 房屋分



房屋编号	1-300	1-300	1-300
房屋名称	房屋名称	房屋名称	房屋名称
房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途
房屋面积	房屋面积	房屋面积	房屋面积
房屋层数	房屋层数	房屋层数	房屋层数
房屋结构	房屋结构	房屋结构	房屋结构
房屋地址	房屋地址	房屋地址	房屋地址

编号: 1601

房屋名称	房屋名称
房屋用途	房屋用途
房屋面积	房屋面积
房屋层数	房屋层数
房屋结构	房屋结构
房屋地址	房屋地址



房屋分