

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市新站开发区胜利路与琅琊山路交口金色地带 301 号 2612.01 平方米经营用房房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师：庞华琴 程元明

估价报告出具日期：二〇一七年三月十六日

估价报告编号：安徽德信安房评[2017]第 SF001 号

致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对位于合肥市新站开发区胜利路与琅琊山路交口金色地带 301 号 2612.01 平方米经营用房于价值时点二〇一七年三月一日的市场价值进行了评估与测算。

房产证号	房地产权利人	房地坐落	所在层数/总层数	房屋结构	建成年代	建筑面积(平方米)	土地使用权面积(平方米)
房地权合产字第 341005 号	金永杰等	胜利路与琅琊山路交口金色地带 301 号	3/28	钢混	2008	2612.01	173.32

本次估价目的：受合肥市中级人民法院委托对本案抵押房产即被执行人金仲阳、金永杰、吴志红、唐美青共有的位于合肥市胜利路与琅琊山路交口金色地带 301 号（权证字号：房地权合产字第 341005 号）的房地产市场价值进行评估。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇一七年三月一日的房地产市场价值（含装修）为¥3069.51 万元（大写：人民币叁仟零陆拾玖万伍仟壹佰元整），单价 11752 元/平方米（取整）。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：庞德琴

二〇一七年三月十六日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	5
一、假设条件.....	5
二、限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘日期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
十四、其他需要说明的事项.....	12
估价技术报告.....	13
一、估价对象描述与分析.....	13
二、市场背景分析.....	14
三、最高最佳使用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果确定.....	28
附 件.....	29
附件 1: 估价对象现状照片;	29
附件 2: 估价对象位置示意图;	29
附件 3: 《房地产权证》、《土地使用权登记调查审核表》复印件;	29
附件 4: 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》复印件;	29
附件 5: 估价机构资质证书及估价机构营业执照复印件;	29
附件 6: 估价人员资质证书复印件.....	29

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师庞华琴、程元明已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告仅供委托方按报告确定的估价目的正常使用，未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为确定房地产公开市场价值提供市场价格参考依据。

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
庞华琴	3420060015	庞华琴	2017.3.16
程元明	3420110065	程元明	2017.3.16

估价的假设和限制条件

一、假设条件

1、一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无合理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，对其安全的合理假定。

(1) 假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况是真实的、准确的。

(2) 参加本次评估的注册房地产估价师已于价值时点 2017 年 3 月 1 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以产权证书登记为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(4) 在估价时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 假设估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常使用年限内生产、经营的正常进行，并能产生相应的收益。

(6) 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

(7) 估价对象在价值时点设有他项权利登记，根据《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015)，司法拍卖评估不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，所以本次估价结果是假设估价对象未被查封和未设立相应的担保物权状态下的价值。

2、未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定，本次评估没有未定事项假设。

3、背离事实假设

本次评估是市场价值评估，是对估价对象在合法前提下现状利用条件下的客观市场价值，估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，土地与房产登记内容不一致情况，故无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所必需的反应估价对象状况的资料，注册房地产估价师进行了尽职调查取得了估价所需资料。不存在依据不足假设，无依据不足假设。

二、限制条件

1、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的经营用途房地产的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为委托方提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5. 本次评估只涉及估价对象的房地产市场价值,不涉及过户所需考虑的增值税、所得税、土地增值税、印花税、水电费、物业费等相关税费。估价对象在价值时点为空置状态,未出租。

5、本报告包括封面、目录、致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、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。

6、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：合肥市中级人民法院
2. 地址：安徽省合肥市蜀山区怀宁路

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
- 2、法人代表：虎华琴
- 3、地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
- 4、资格等级：贰级
- 5、证书编号：AHJSGJA1520007

三、估价目的

本报告结论仅为委托方执行案件提供市场价格参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象界定

本次评估对象为位于合肥市新站区胜利路与琅琊山路交口金色地带 301 号的经营用房，本估价结果包含房屋、室内不可分割的附属设施设备和占用范围内应分摊土地使用权，不包括内部可移动的物品，房产证建筑面积 2612.01 平方米，套内建筑面积 2091.79 平方米，土地使用权面积 173.32 平方米。

2、实物状况描述

(1) 土地状况

估价对象土地使用权类型为出让性质，用途为商业用地，估价对象所在的金色地带宗地形状不规则，东临琅琊山路，南临嘉合生活广场，西临胜利路，北临琅琊山路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”，土地使用权面积 173.32 平方米。

(2) 建筑物状况

估价对象所在的建筑物为钢混结构,总层数 28 层,建成于 2008 年,外墙为大理石干挂和玻璃幕墙,沿胜利路、琅琊山路设有主出入口,安装 XIZI-OTIS 升降电梯,另设有步行消防通道。沿胜利路留有步行通道和停车位。估价对象建筑面积 2612.01 平方米,内部分割为大厅和包厢,内部精装修,大厅和通道大理石瓷砖,包厢内部地面木地板;墙面贴墙纸,部分墙面贴装饰板;造型吊顶,贴墙纸。内部吊顶和墙面装有吊灯。房屋为空置状态,未有租赁,而且因较久时间未用,内部装修维护较差。

3、权益状况

根据委托方提供的编号为房地权合产字第 341005 号《房地产权证》,估价对象位于胜利路与琅琊山路交口金色地带 301 号,房地产权利人金永杰等,共有权人:金仲阳,共有权证号:合产 302111。房屋为钢混结构,建成于 2008 年。房屋总层数 28 层,估价对象所在层数 3 层,建筑面积 2612.01 平方米。

根据委托方提供的合肥市不动产登记中心盖章的资料,估价对象土地权属性质:国有,使用权类型出让,终止日期 2039.7,土地用途商业,共用使用权面积 173.32 平方米,土地权属来源证明文件类型编号:合国用(2004)第 0637 号。

五、价值时点

二〇一七年三月一日(以现场勘察之日确定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价值。

房地产市场价值是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格:

①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者,一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产;②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;④交易双方掌握必要的市场信息;⑤交易双方有较充裕的时间进行交易;⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指:①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益,不因其他利益抬高或降低房地产客观价值;②交易双

方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则，最高最佳使用原则等估价原则。

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。

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。

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。

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。

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：房地产在法律上允许、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。

八、估价依据

(一)国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第72号，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
- 5、《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日国务院令第55号）；

6、《安徽省城市房地产交易管理条例》(2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)。

(二) 部门规章、规范性文件

1、《城市房地产转让管理规定》(1995年8月7日建设部令第45号发布, 2001年8月15日修正);

2、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号, 2016年5月1日实施);

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号, 1984年11月8日建设部发布)。

(三) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(四) 其他有关资料

1、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》[(2017)皖01中委字第00080号]

2、《房地产权证》复印件;

3、在法院指定现场下进行的估价对象现场查勘记录;

4、房地产市场有关资料。

九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择合适的估价方法。本次估价对象为经营用房, 本次评估选用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法就是运用适当的资本化率, 将预期的估价对象在未来各期(通

常为年)的正常纯收益折算到价值时点上的现值,求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用科学合理的估价方法,经过周密、准确的测算,并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析,确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上,于价值时点二〇一七年三月一日的房地产市场价值为¥3069.51万元(大写:人民币叁仟零陆拾玖万伍仟壹佰元整),单价11752元/平方米(取整)。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师:

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
庞华琴	3420060015		2017.3.16
程元明	3420110065		2017.3.16

十二、实地查勘日期

二〇一七年三月一日

十三、估价作业日期

二〇一七年三月一日至二〇一七年三月十六日

十四、其他需要说明的事项

1.本估价结果仅供委托人执行案件提供参考,最终公开市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。

2.本估价报告正本一式八份,除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、土地状况

估价对象土地使用权类型为出让性质，用途为商业用地，估价对象所在的金色地带宗地形状不规则，东临琅琊山路，南临嘉合生活广场，西临胜利路，北临琅琊山路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

2、建筑物状况

估价对象所在的建筑物为钢混结构，总层数 28 层，建成于 2008 年，外墙为大理石干挂和玻璃幕墙，沿胜利路、琅琊山路设有主出入口，安装 XIZI-OTIS 升降电梯，另设有步行消防通道。沿胜利路留有步行通道和停车位。估价对象建筑面积 2612.01 平方米，内部分割为大厅和包厢，内部精装修，大厅和通道大理石瓷砖，包厢内部地面木地板；墙面贴墙纸，部分墙面贴装饰板；造型吊顶，贴墙纸。内部吊顶和墙面装有吊灯。房屋为空置状态，未有租赁，而且因较久时间未用，内部装修维护较差。

3、权益状况

根据委托方提供的编号为房地权合产字第 341005 号《房地产权证》，估价对象位于胜利路与琅琊山路交口金色地带，房地产权利人金永杰等，共有人：金仲阳，共有权证号：合产 302111。房屋为钢混结构，建成于 2008 年。房屋总层数 28 层，估价对象所在层数 3 层，建筑面积 2612.01 平方米。

根据委托方提供的合肥市不动产登记中心盖章的土地权属资料，估价对象土地权属性质：国有，使用权类型出让，终止日期 2039.7，土地用途商业，共用使用权面积 173.32 平方米，土地权属来源证明文件类型编号：合国用（2004）第 0637 号。

4、区位状况描述与分析

估价对象位于合肥市瑶海区胜利路与琅琊山路交口，距离合肥市火

车站约 1.5 公里，距离合肥汽车站约 500 米，估价对象南北沿胜利路方向设有地铁一号线长淮站、明光路站，估价对象临近交通干道胜利路、北一环路，交通便利。周边自然环境和人文环境一般。周边基础设施和公共配套设施齐全。附近有元一时代广场、白马市场、三里街商业区等商业场所和银行、超市等生活配套设施，周边人流量大，周边主要有娱乐、餐饮，生活类零售等商业，商业集聚度高。

综合以上因素可以看出估价对象产权较清晰，目前无租赁，已经法院查封；估价对象临近火车站、地铁口，地理位置良好，随着临近的胜利路的修复畅通，周边商业集聚度也在不断的增高，因此适合作为经营用房使用。

二、市场背景描述与分析

（一）、全国房地产市场状况

1. 房地产开发投资完成情况

2016 年，全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

2016 年，房地产开发企业房屋施工面积 758975 万平方米，比上年增长 3.2%，增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点。其中，住宅施工面积 521310 万平方米，增长 1.9%。房屋新开工面积 166928 万平方米，增长 8.1%，增速提高 0.5 个百分点。其中，住宅新开工面积 115911 万平方米，增长 8.7%。房屋竣工面积 106128 万平方米，增长 6.1%，增速回落 0.3 个百分点。其中，住宅竣工面积 77185 万平方米，增长 4.6%。

2016 年，房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米，比上年下降 3.4%，降幅比 1-11 月份收窄 0.9 个百分点；土地成交价款 9129 亿元，增长 19.8%，增速回落 1.6 个百分点。

2. 商品房销售和待售情况

2016 年，商品房销售面积 157349 万平方米，比上年增长 22.5%，增速比 1-11 月份回落 1.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办

公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

2016 年末，商品房待售面积 69539 万平方米，比 11 月末增加 444 万平方米。其中，住宅待售面积减少 200 万平方米，办公楼待售面积增加 195 万平方米，商业营业用房待售面积增加 234 万平方米。

3. 房地产开发企业到位资金情况

2016 年，房地产开发企业到位资金 144214 亿元，比上年增长 15.2%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点。其中，国内贷款 21512 亿元，增长 6.4%；利用外资 140 亿元，下降 52.6%；自筹资金 49133 亿元，增长 0.2%；其他资金 73428 亿元，增长 31.9%。在其他资金中，定金及预收款 41952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24403 亿元，增长 46.5%。

4. 房地产开发景气指数

11 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.04，比 10 月份提高 0.06 点。

（二）、合肥市经济状况及房地产市场状况

前三季度，全市完成固定资产投资 5025.25 亿元，同比增长 10.3%。其中，工业投资 1711.47 亿元，同比增长 13.0%，比上半年加快 0.7 个百分点；房地产投资 1032.35 亿元，增长 4.5%。

（1）从总量看，跃居省会城市第三、长三角第一

前三季度，全市固定资产投资额已超 2013 年 4708 亿的投资规模，接近 2014 年全年水平。在全国 26 个省会城市中，我市投资总量位居第三，比上年同期前移 2 位，超过沈阳和长沙市；与副中心城市南京和杭州相比，我市总量分别多 1061.68 和 1162.58 亿元，增速分别高出 9.1 和 6.4 个百分点。

在 26 个长三角城市中，我市投资总量超过苏州市，跃居第一，由上年同期少于苏州 49.8 亿元转为高出 562.27 亿元，比第三位的上海市多 606.83 亿元，增速分别快于两市 13.4 和 3.9 个百分点。

(2) 从运行看，高位企稳、项目开工进度加快

前三季度，在投资总量持续扩大的同时，增速虽较上半年有所回落，但是与前8个月持平，总体呈现出企稳的发展态势。

从项目看，9月份，全市新开工项目数（不含房地产开发项目）达1174个，创单月开工数新高，新开工项目数同比增加574个，完成投资390.88亿元，同比增长13.3%，高于全市投资增幅2.6个百分点。前三季度，全市新开工项目数达6840个，同比增加1415个，完成投资2535.58亿元，增速由上半年下降0.9转为增长4.1%。新开工项目和完成投资的较快增长，增厚了投资增长潜力，对全年投资增长有积极的支撑作用。

(3) 土地成交状况

据房天下数据研究中心数据显示，2016年合肥（包括县市）土地市场以拍卖和挂牌形式出让的土地共137宗，土地出让面积共计约11102.81亩，同比2015年上涨26.17%；土地出让金1149.88亿元，同比2015年上涨128.76%。土地成交均价881.41万元/亩，同比上涨54.29%。今年合肥的土地市场无论是在出让面积、土地总揽金还是总体成交均价上都相较于去年有了很大的增长，土地成交超过万亩，揽金突破1千亿，这也是合肥首次挤进千亿军团。与苏州、南京、上海、杭州、天津、合肥、武汉7个城市并驾齐驱，卖地收入超过千亿。

(4) 房地产成交状况

根据房天下数据研究中心监测数据显示，2016年合肥市区（九大区）住宅类商品房成交75896套，同比下跌16.94%；住宅成交均价11269元/平方米，同比上涨31.29%。合肥市区（九大区）住宅成交量前三的区域分别为：新站区17149套、滨湖区12770套、庐阳区10013套。合肥三县住宅类商品房成交66119套，其中，长丰县住宅成交25249套（均价6890元/平米），肥西县住宅成交22852套（均价7662元/平米），肥东县住宅成交18018套（均价7178元/平米）。合肥住宅类商品房共计成交142015套。

2016年合肥市区（九大区）住宅类商品房成交75896套，同比下跌16.94%。总的来说，楼市经历了一轮“先热后冷”的周期。从2016年年

初到“9 30”政策出台前，一系列利好政策让房地产市场成交火爆。2016年2月2日，中国人民银行、中国银监会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》。2016年2月22日，契税新政发布，另一方面，供需失衡原因也导致上半年住宅成交量相对下半年较高。下半年，7月1日正式实施的差异化限贷政策。8月9日，合肥限贷政策收紧。10月2日，合肥正式出台“房十条”。12月14日至16日，中央经济工作会议在北京举行。会议指出要促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。这一系列严厉的调控措施，使得开发商及购房者的观望情绪浓厚，政府也对楼盘的备案做出了限制，导致10月份以后合肥九区销量一路走低。

目前合肥市市政府一直采取限购的政策，打击房地产市场投机行为，努力形成房子是为了居住的目的，因此最近一段时间房地产市场价格应该较为平稳，个别区域会出现略微下降的趋势。估计对象作为经营用房，不受限购政策的影响，但是由于当前经济发展的放缓，商业用房价格的上涨也比较缓慢。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于估价对象法定规划用途为经营房地产，实际用途为经营用房，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

1. 本次估价对象为经营用房，估价对象所属区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，故易选取比较法中的比较案例，测算估价对象的价值。

2. 估价对象为有收益性房地产，可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

3. 估价对象属于建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

4. 估价对象属于已建成房地产，整体价值不只是建造成本，因此不采用成本法计算。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察，分析，估价方法拟采用比较法和收益法，然后综合两种方

法的计算结果作为本次估价的结果。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

五、估价测算过程

估价对象位于金色时代三层，由于周边商业用房案例大多为一层、二层，因此本次评估首先假设估价对象位于1-2层，然后根据楼层修正系数求取估价对象不考虑装修的房地产市场价值，估计对象的内部装修通过市场调查和估价对象的实际情况确定，两者相加得出估价对象最终评估结果。

A、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

比准价格=可比实例成交价格×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×权益状况修正系数

（一）可比实例选择

根据估价对象的具体情况和周边区域状况，选择了三个可比实例，具体说明如下：

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	金色地带商铺	香江世纪名城商铺	银屏花园商铺	三里街商铺
类型	商业	商业	商业	商业
交易状况	/	正常	正常	正常
交易日期	/	2017年3月	2017年3月	2017年3月
交易价格（元/平方米）	/	28771	23755	27324

(二) 因素选择

根据估价对象用途为商业经营性质，影响此类使用性质的因素主要有交易日期、交易状况、距市级商服中心距离、交通便捷度、商业繁华度、景观状况、公共服务设施完备度、基础配套设施、建筑结构、楼层、装修、商铺位置、停车便利度、建成年代、建筑面积、规划条件、土地使用期限、共有情况、租赁状况等，评估时对各影响因素进行修正，最终综合考虑各因素求取比准价格。

(三) 估价对象和可比实例因素条件说明

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位 置	金色地带	香江世纪名城商 铺	银屏花园商铺	三里街商铺	
类 型	商业	商业	商业	商业	
交易情况		正常	正常	正常	
交易日期	--	2017 年 3 月	2017 年 3 月	2017 年 3 月	
交易价格 (元/平方米)	--	28771	23755	27324	
区域因素	距市级商服中心 距离	2.2 公里	4.6 公里	2.6 公里	3.3 公里
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	商业繁华度	好	较好	较好	好
	环境与景观状况	一般	一般	一般	一般
	公共服务设施完 备度	较高	较高	较高	较高
	基础配套设施	完备	完备	完备	完备
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	楼层	1-2 层	1-2 层	1-2 层	1-2 层
	装修	毛坯	中装	中装	中装
	商铺位置	临街门面	临街门面	临街门面	临街门面
	停车便利度	较便利	较便利	一般	较便利
	建成年代	较新	较新	一般	一般
	门面宽深比	较大	较大	较大	较大
	建筑面积 (平方 米)	2612.01	118.00	98.00	71.00
权益状况	规划条件	无限制规划	无限制规划	无限制规划	无限制规划
	土地使用期限	较长	较长	一般	一般
	共有情况	无	无	无	无
	租赁状况	无出租	已出租	已出租	已出租

(四) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与可比实例的差异，以估价对象的因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定可比实例各因素的相应修正系数如下表。

1、交易日期修正指数

可比实例为近期交易的案例，市场情况变化不大，故不予修正。

2、交易情况修正指数

估价对象与可比实例交易情况均为正常，故不予修正。

3、区域因素修正指数

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了距市级商业服务中心距离、交通便捷度、商业繁华度、环境与景观状况、公共设施完备度、基础设施完备度等六个可比性较强、对价格影响较大的区域因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

(1) 距市级商业服务中心距离

距市级商服中心距离：分为<2000米、2000-3000米、3000-4000米、>4000米五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(2) 交通便捷度

交通便捷度指区域内道路通达度、公交便捷度，分为便捷、较便捷、不便捷，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(3) 商业繁华度

商业繁华度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(4) 环境与景观状况

环境与景观状况是指估价对象所在区域的自然环境及景观，人造环境与景观等具有观赏性性质一类的总称，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(5) 公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和办公服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的距離。

公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。

基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

4、个别因素修正指数

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑物结构、楼层、装修、朝向、停车便利度、建成年代、面积等七个个别因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

(1) 建筑物结构

建筑物结构类型分为钢混、砖混、砖木、简易，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(2) 楼层

楼层对商业用房市场价值影响较大，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 3%

(3) 装修

装修分为毛坯、简装、中装、精装，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%

(4) 商铺位置

临街商铺和市场内部商铺对经营性质房产价格有影响，根据商铺的位置分为临街商铺和市场内部商铺，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%

(5) 停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、较便利、一般、不便利三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 建成年代

按照建筑物建成年代分为老、一般、较新、新，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(6) 面积

以估价对象的面积为基准，估价对象为 100，若可比实例的建筑面积优于估价对象，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的建筑面积劣于估价对象，则可比实例的指数低于 100。

5、权益状况

(1) 规划条件

按照规划条件有重大限制规划条件、有一般限制规划条件、无限制规划条件分为三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(2) 土地使用期限

按照土地使用期限长短分为长、较长、一般、较短四个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

(3) 共有状况

按照共有状况分为有、无两种情况，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(4) 租赁状况

按照租赁状况分为有、无两种情况，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

经过对估价对象和可比实例的因素条件进行比较，得出各因素修正

系数表，并计算出比准价格。

		案例一			案例二			案例三		
案例名称		香江世纪名城商铺			银屏花园商铺			三里街商铺		
坐落位置		临泉路与泗州路交口			北一环路			天长路与临淮路交口		
交易价格(元/平方米)		28771			23755			27324		
比准情况		估价对象	案例一	修正系数	估价对象	案例二	修正系数	估价对象	案例三	修正系数
交易日期		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区域因素	距市级商业中心距离	100	98	1.0204	100	100	1.0000	100	99	1.0101
	交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	商业繁华度	100	99	1.0101	100	99	1.0101	100	100	1.0000
	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	商铺位置	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	98	1.0204	100	100	1.0000
	建成年代	100	100	1.0000	100	99	1.0101	100	99	1.0101
	门面宽深比	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	建筑面积	100	105	0.9524	100	105	0.9524	100	105	0.9524
	规划条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用期限	100	100	1.0000	100	99	1.0101	100	99	1.0101
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
租赁状况	100	101	0.9901	100	101	0.9901	100	101	0.9901	
综合修正系数		0.9529			0.9722			0.9528		
比准价格(元/平方米)		27416			23095			26034		
算术平均法(元/平方米)		25515								

(五) 比较法最终价格确定

通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、权益状况修正得出三个可比实例的比准价格，三个比准价格相差不大，因此最后决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价，即 25515 元/平方米

B 收益法

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。其计算公式如下：

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：

V—房地产收益价值 a—一年客观纯收益
r—还原利率 n—收益年限

（一）净收益(a)

估价人员通过调查、比较、分析，判定该区域类似 1-2 层经营用房的月租金在 100-120 元/平方米，估价对象附近随着地铁一号线的竣工和胜利路的修复完工，周边商业氛围更加浓厚，租金增长速度较快。根据估价对象具体状况和客观市场状况，月租金取 110 元/平方米。参照周边经营用房一般出租增长率和估价对象的实际情况，本次评估按每年 3% 的比率递增。同时根据对周围同类房屋和估价对象的实际调查，获知该处同类房屋出租情况较好，综合取房屋的空置率为 5%，长期平均租金损失率 2.0%，有效出租面积 100%，则：

$$\begin{aligned} \text{净收益(a)} &= \text{潜在毛收入} - \text{因空置等造成的收入损失} - \text{运营费用} \\ &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \end{aligned}$$

< 1 > 有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{有效毛收入} &= 110 \times 2612.01 \times 12 \times (1-5\%) \times (1-2\%) \times 100\% \\ &= 321.00 \text{ 万元} \end{aligned}$$

< 2 > 运营费用

A、年维修费

主要包括为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋成本的 2% 计算，参考安徽省近年来各每平方米造价，确定估价对象房屋的

单方造价为 2000 元/平方米，成新率结合估价对象的实际情况取 88%，
即：年维修费=2612.01×2000×88%×2%=9.19 万元

B、年管理费

主要包括对出租的房屋进行必要管理所需要支付的费用，按有效毛收入的 2% 计算，即：

年管理费=321.00×2%=6.42 万元

C、各种税费

是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税费。根据对合肥市相关税费的调查，与房屋租赁有关的税种有房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加等，合计综合税率为有效毛收入的 17.50%。

年税金=321.00×17.50%=56.18（元/年·m²）

D、年保险费支出

保险费指房地产的所有人为使自己的房产避免意外损失，而向保险公司支付的费用，按房屋重置成新价格的 2% 计算，估价对象成新率为 88%，即：

年保险费=2612.01×2000×88%×2%=0.92 万元

E、运营费用

运营费用=9.19+6.42+56.18+0.92=72.71 万元

< 3 > 年纯收益的测算

年纯收益=321.00-72.71=248.29 万元

（二）资本化率（r）

资本化率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定。安全利率取中国人民银行公布的现一年期银行存款利率，为 1.5%，风险调整值考虑通货膨胀、投资风险等因素，上调 3.0%。综上所述，确定还原利率为 4.5%，即 r=4.5%。

（三）尚可收益年限（n）

根据委托方提供的房产证；该房屋 2008 年建成，其结构为钢混结构，耐用年限为 60 年，尚可使用 51 年，估计对象土地使用权类型为出让，终止日期 2039 年 7 月，土地剩余使用年限 22.33 年，按照收益年限孰短原则，估价对象的收益年限应为 22.33 年（n=22.33 年）。

(四) 房地产收益价值 (V)

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \\
 &= \frac{248.29}{4.5\%-3\%} \times \left[1 - \frac{(1+3.0\%)^{22.33}}{(1+4.5\%)^{22.33}} \right] \\
 &= 4567.16 \text{ 万元}
 \end{aligned}$$

单价=4567.16 万元/2612.01 平方米=17485 元/平方米

C 估价对象不考虑装修的房地产市场价值评估单价确定

分别采用比较法和收益法分别进行测算得到评估单价，比较法测算单价为 25515 元/平方米，收益法测算单价为 17485 元/平方米，两者有一定差距，考虑到目前房地产市场的投资主要看重于房地产的增值，而不是依赖于租金收益，所以收益法较难体现房地产的客观价值，而市场比较法选取了三个近期类似商业房产的案例，再通过区域因素和个别因素的修正，得出来的结果更能客观反映出待估对象实际房产价值，所以本次评估比较法测算单价权重取 0.7，收益法测算单价权重取 0.3，

$$\begin{aligned}
 \text{假设估价对象 1-2 层评估单价} &= 25515 \times 0.7 + 17485 \times 0.3 \\
 &= 23106 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

商业用房一层、二层、三层楼层单价分配系数一般为 5:3:2，本次评估假设估价对象位于 1-2 层的评估单价为 23106 元/平方米，则实际位于第三层的估价对象评估单价=23106×2÷8×2=11553 元/平方米

则估价对象不考虑装修的房地产市场价值

$$= 11553 \times 2612.01 = 3017.66 \text{ 万元}$$

D 估价对象内部装修计算

本次评估委托方无法提供装修图纸、购买装修材料的发票等证据，估价师通过对合肥市装修市场的调查并咨询造价工程师，确定估价对象装修工程造价大致如下：

序号	分项工程名称	单位	平方造价 (元)

1	包间、走道及大厅装饰工程	m'	1200--1400
2	包间、走道及大厅安装工程	m'	260--300
3	办公室、储藏室等简单装饰工程	m'	650左右
4	办公室、储藏室等简单安装工程	m'	180左右
5	消防工程	m'	180--200
6	中央空调工程	m'	280--300

综合考虑估价对象的实际情况，确定估价对象装修工程造价为1985元/平方米，估价对象建筑面积为2612.01平方米，则估价对象装修工程造价=2612.01×1985=518.48万元，根据对物业管理员的调查，估价对象装修年代已经超过五年，参照《合肥市城市房屋拆迁管理办法》规定拆迁装潢后使用5年以上的按装潢费的10%给予补偿，因此本次评估按照估价对象装修工程造价的10%计算估价对象装修价值，即估价对象装修价值=518.48×10%=51.85万元。则估价对象含装修的房地产价值=3017.66+51.85=3069.51万元

六、估价结果确定

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一七年三月一日含装修价值的房地产市场价值为¥3069.51万元（大写：人民币叁仟零陆拾玖万伍仟壹佰元整），单价11752元/平方米（取整）。

附 件

- 附件 1: 估价对象现状照片;
- 附件 2: 估价对象位置示意图;
- 附件 3: 《房地产权证》《土地使用权登记调查审核表》复印件;
- 附件 4: 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》复印件;
- 附件 5: 估价机构资质证书及估价机构营业执照复印件;
- 附件 6: 估价人员资质证书复印件。

估价对象现场照片



外部街道



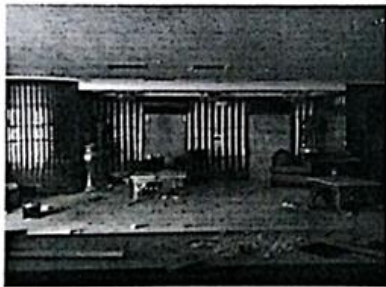
外立面



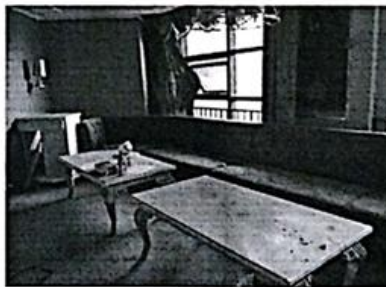
一楼大厅



估价对象内部 1



估价对象内部 2



估价对象内部 3

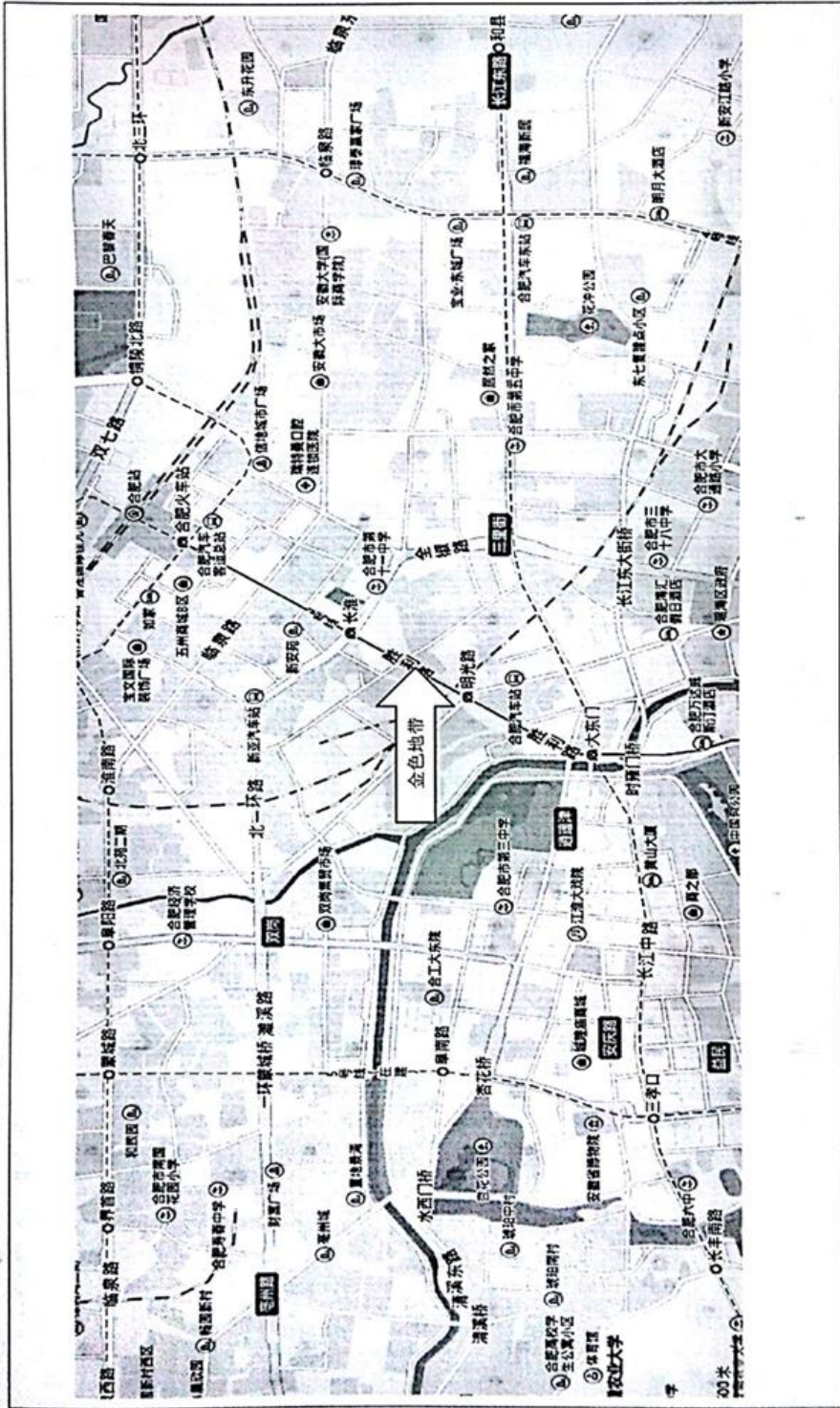


估价对象内部 4



估价对象内部 5

估价对象位置示意图



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，对权利人申请登记本证所列房地产，经审查属实，准予登记，特发此证。



发证机关



房地产权证

登记号: 2009050221

权证字号: 房地权证字第341005号



填发单位 (盖章)

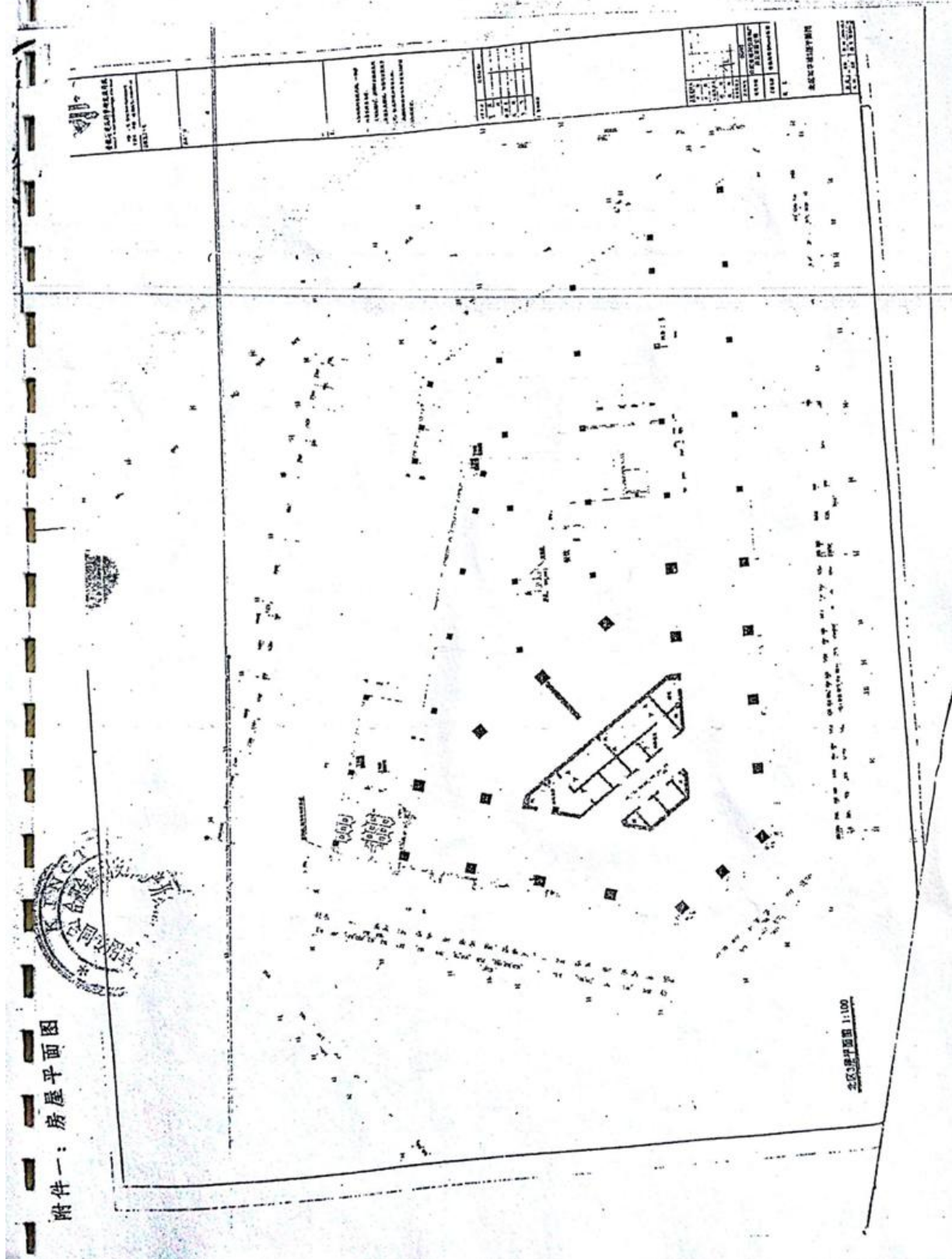
填发日期: 2009年01月07日

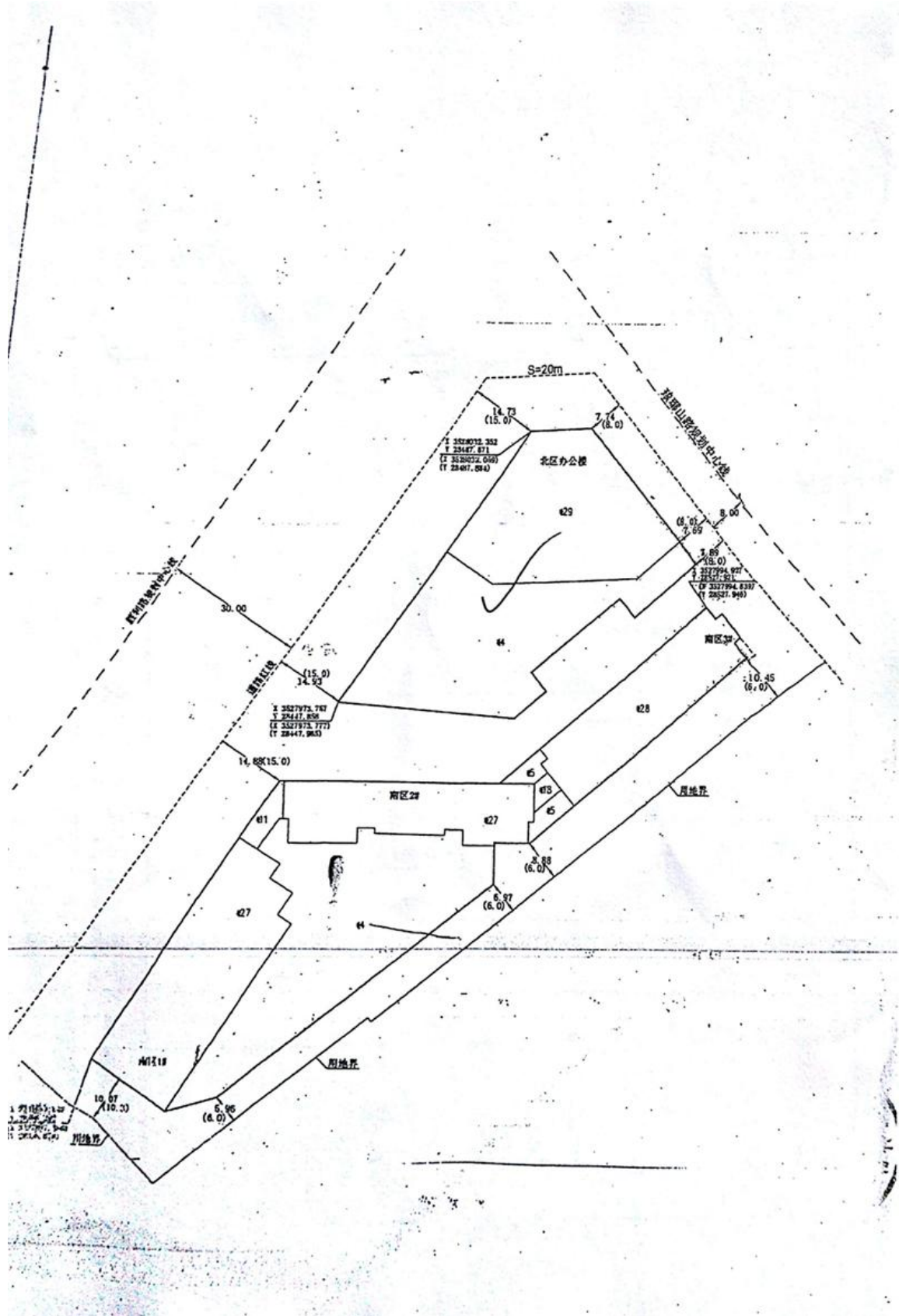
设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值 (元)	设定日期	约定期限	注销日
上海浦东发展银行股份有限公司总行	抵押权	5335	1115000元	2009-01-12	3652天	

房地产权利人	金永杰等			
身份证号码 (单位代码)	312623690810003	国籍 (注册地)	中国	
房地坐落	胜利路与良渚山路口金色地帯			
丘(地)号	27.5-28.0-43	房屋产别	私有房产	
共有权人	金仲阳			
共有权证号	合产302111			
土地状况	土地权属性质	土地使用权类型		
	土地等级	用途		
	使用期限			
房屋状况	总面积 (平方米)	房屋占地面积 (平方米)		
	幢号房号	结构	层数	所在层数
	301	钢筋混凝土结构	28	3

附件一：房屋平面图





合国用(2010)51514



基本情况调查结果	图号	27.5-28.0		地号	E19165039	
	权属性质	国有		终止日期	2039.7.1	
	使用权类型	出让		使用期限		
	土地用途	商业		共用使用权	面积	173.32 M ²
	独自使用	面积	- M ²	其中分摊	面积	M ²
		其中:建筑占地	M ²	建筑占地		
土地权属来源证明文件类型编号、日期		合同(2004)第0637号				
初审意见	<p>初审人: 葛玲 2010年7月5日</p> <p>173.32 M²</p> <p>合同(2004)第0637号 面积 341.005 M² 合共 3211</p>					
	<p>审查人: [Signature] 年 月 日</p>					
审核意见	<p>负责人: 年 月 日</p>					
批准意见	<p>负责人: [Signature] 年 月 日</p>					



土地证书号: 合国用()第 号

申请登记的类型							
申请人	人			人			
	法人代表姓名				法人代表姓名		
	单位名称				单位名称		
	单位性质				单位性质		
	主管部门				主管部门		
申请登记内容	土地座落	胜利路与浮海山路交口金色地带301					
	独自使用	面积		M ²	土地用途		
		其中:建筑占地		M ²	建筑物类型		
	共用使用权	面积		M ²	申报建筑物权属		
		其中分摊	面积	M ²	申报地价		
			建筑占地	M ²			
	四至	东邻:			南邻:		
西邻:			北邻:				
土地使用权及其地上建筑物他项权利状况: 有(, 他项权利证书号:) 无()				土地使用权及其地上建筑物法院查封状况: 有() 无()			
变更简要说明和登记依据	09年与邻居的情况申报调查表						
备注							

(本页由土地登记申请人填写)

对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖01中委字第00080号

委托单位	合肥市中级人民法院		联系人	张琰、李叶润
			联系电话	65996049、65352016
受委托单位	安徽德信安房地产土地评估规划有限公司		联系人	
			联系电话	
委托日期	2017年3月 / 日			
委托事项简介	案由	追偿权纠纷	标的	房产
	是否首次委托: (是); 系第一次委托			
提供材料目录	1、执行裁定书; 2、房产证复印件;			
委托事项及要求	对本案抵押房产即被执行人金仲阳、金永杰、吴志红、唐美青共有的位于合肥市胜利路与琅琊山路交口金色地带301号(房权证号:合产字第341005号)的房产价值进行评估。			
<p>约定事项: 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见,应当保守秘密;</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告;期间内不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限;否则,委托单位可以解除委托;</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>				
备注: 请提交八份评估报告。				
				



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100692814987T(1-1)

名称 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室
法定代表人 庞华琴
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2009年07月29日
营业期限 2009年07月29日至2039年07月27日
经营范围 土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；资产组合评估；土地规划；测绘；不动产登记代理；土地复垦整理、开发；工程咨询；环境影响评价；土壤检测。（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



2016年03月02日

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：
(执行合伙人)

庞华琴

住所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室

营业执照注册号：340100000343246

资质等级：贰级

行政许可决定书号：合房2014025号

证书编号：AHJSGJA1520007

有效期限：2015.11.16-2018.11.16



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师资格，执行房地产估价业务，并在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. 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.




No. 00109056

姓名 / Full Name	庞华琴
性别 / Sex	女
身份证件号 / ID No.	342427197405207428
注册号 / Registration No.	3420060016
执业机构 / Employer	安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
有效期至 / Date of expiry	2018-8-30
持证人签名 / Bearer's Signature	



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师资格，执行房地产估价业务，并在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. 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.



No. 000067257

姓名 / Full Name	郑元明
性别 / Sex	男
身份证件号 / ID No.	342531198010185212
注册号 / Registration No.	3420110066
执业机构 / Employer	安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
有效期至 / Date of expiry	2017-11-19
持证人签名 / Bearer's Signature	

