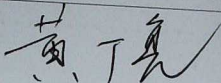
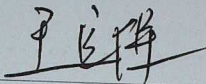


估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包含房屋所有权(不含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房,具备“六通”;没有扣除预期实现交易的费用和税金等。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
黄丁亮	3420140036		2017年4月26日
王定保	3420070037		2017年4月26日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师完成实地查勘期为2017年04月17日

十三、估价作业期

2017年04月13日-2017年4月26日

十四、估价报告应用的有效期

本评估报告的最长应用有效期为出具报告之日起一年内有效,如当地房地产市场出现较大的变化时,其应用有效期应相应缩短。

肥西县房产局档案室

Page 2 of 2

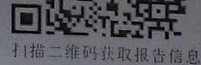
产权人	张大苗	证件号码	340122196703254218	登记日期	2012-01-20
现产权证号	2012001077	档案号	1201000943	原产权人	合肥市天工房地产开发 有限公司
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋层数	12	所在层	8
建筑面积	1080.63	产权来源	商品房	产权证总号	
房屋坐落	上派镇人民路与馆驿路交叉口西城秀里 I 1 综合楼 801室			房屋用途	商业服务
交易编号		交易金额	4720580.87	土地证号	
土地性质		规划证号		抵押情况	有
抵押权注销	抵押未注销	查封情况	有	解封情况	未解封
共有情况					遗失补证
备注	查封信息: 2015.10.12 (三年). (2015) 蜀民二初字第02606号, 安徽省合肥市蜀山区人民法院				

他项权利摘要

登记号	他项权利号	他项权利人	权利种类	权利范围	权利价值	权利期限	注销日期
1205001077	2012004691	中国工商银行股份有限公司肥西支行	持证抵押	29384000	11000000	2012-05-11-2015-05-10	2014-10-11
1410000804	2014025333	合肥德善小额贷款股份有限公司	持证抵押	0	5000000	2014-10-11-2015-08-11	



http://172.17.50.5/OS_Select_Detail.aspx?iname=5&docid=1201000943... 2017-2-28



扫描二维码获取报告信息

房地产估价报告

合房[2017]SF004

估价项目名称：张大苗名下位于合肥市上派镇人民路与馆驿路交叉口
西城秀里II综合楼801室司法鉴定房地产价值评估

委托方：合肥市蜀山区人民法院

估价方：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

估价人员：黄丁亮、王定保

估价作业日期：2017-4-13 - 2017-4-26

报告备案编号：1724526279379

[可在皖房网报告查询平台查询真伪](#)

房地产估价报告

估价项目名称：张大苗名下位于合肥市上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里 II 综合楼 801 室司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

【委托评估函编号：（2017）皖 0104 法委字第 83 号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：黄丁亮（注册号：3420140036）

王定保（注册号：3420070037）

估价报告出具日期：2017 年 4 月 26 日

估价报告编号：合房评估字（2017）SF004 号

受贵方的委托，我对贵院“委托评估函编号：（2017）皖 0104 法委字第 83 号”案件中位于合肥市上派镇人民路与馆驿路交叉口西城秀里 II 综合楼 801 室商业用房房地产于价值时点 2017 年 4 月 13 日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、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。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2017 年 04 月 13 日。
- 4、估价方法：市场比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

估价对象	上派镇人民路与馆驿路交叉口西城秀里 II 综合楼 801 室商业用房				
产权方	张大苗	房地产权证号	2012001077 号 (依据房屋登记簿资料)	规划用途	商业服务
建筑面积	1080.63 平方米	结构	钢混	使用现状	经营
所在层/总楼层	8/12	坐落	人民路与馆驿路交叉口	土地使用权类型	国有建设出让土地
规模	适中	建成年代	建成于 2011 年	他项权利状况	有
坐落范围	东至：人民西路，西至：金寨南路，南至：合铜路，北至：馆驿路				
财产范围	包括建筑物（不含室内二次装修）、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。				
特殊情况	无				

6、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，采用比较法和收益法进行了分析、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（2017 年 04 月 13 日）的估价结果见下表：

估价方法及结果 估价对象及结果	市场法单价 (元/m ²)	收益法单 价 (元/m ²)	单价 (元/ m ²)	总价(元)
上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里II综合楼 801 室商业用房市场价值	6991	4145	6137	6631826
大写人民币	陆佰陆拾叁万壹仟捌佰贰拾陆元整			

7、特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.3、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.4、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。



合肥市房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人: 于海 (签章)

二〇一七年四月二十六日

第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：合肥市蜀山区人民法院

委托人地址：合肥市井岗路 518、1100 号

联系人： 吴成莹

联系电话： 0551-65357833

二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家二级房地产估价机构资格

地 址：合肥市濉溪东路 98 号金环大厦四楼

法人代表：王定保

资质编号：AHJSGJA1520006

联系电话：0551-62629350

三、估价目的

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。

四、估价对象

估价对象为合肥市上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里 II 综合楼 801 室商业用房房地产。

(一) 估价对象基本状况：

估价对象一览表

估价对象	上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里 II 综合楼 801 室商业用房				
产权方	张大苗	房地产权证号	2012001077 号 (依据房屋登记簿资料)	规划用途	商业服务
建筑面积	1080.63 平方米	结构	钢混	使用现状	经营
所在层/总楼层	8/12	坐落	人民路与馆驿路交口	土地使用权类型	国有建设出让土地
规模	适中	建成年代	建成于 2011 年	他项权利状况	有
坐落范围	东至：人民西路，西至：金寨南路，南至：合铜路，北至：馆驿路				

财产范围	包括建筑物（不含室内二次装修）、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。
特殊情况	无

(二) 土地基本状况:

名称	上派镇人民路与馆驿路交口 西城秀里II综合楼 801 室商 业用房	土地面积	建筑物所分摊的土地面积
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，有利于商业经营
土地用途	商业	基础设施完备程度	六通
地势	地势平坦，无起	地质	地块承载力一般
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表排水状况良好，一般无地表积水现象		
规划条件	估价对象所在的地块规划为商业功能，周边无不利的规划限制		
土地开发程度	估价对象所在的地块已完成开发		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为商业综合楼，沿街有少量商业设施		
权属状况	土地所有权为国家所有，土地使用权性质为国有出让，土地使用权为产权方所有		
四至	东至：人民西路，西至：金寨南路，南至：合铜路，北至：馆驿路		
土地使用期限	委托方未提供土地证，设定土地取得日期于建筑物建造年代为前一年，即2010年取得，地使用权最高使用年期40年，自价值时点土地尚可使用年期为33年。		

(三) 建筑物基本状况:

名称	上派镇人民路与馆驿路交口 西城秀里II综合楼 801 室商 业用房	房地产权证号	2012001077号（依据房屋 登记簿资料）
所有权人	张大苗	建设面积	1080.63平方米
规划用途	商业	层数/总层数	8/12
建筑结构	钢混结构	层高	约2.9米
平面布置	合理	工程质量	良好
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	外墙为面砖，由于估价人员仅查勘了估价对象外部及内部走廊，无法进入房间内部拍照查勘，无法确定其空间布局状况，故在此设定房屋内部为毛坯未装修状态。		
空间布局	估价对象为商业用房，整体十二层，估价对象位于八层，底层为商业，楼宇垂直交通为电梯、人行楼梯，空间布局较合理。		

建成时间	建成于 2011 年	完损状况	完整, 无破损
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做商业用房, 目前处于已使用状态, 用途为商务旅馆。设施设备较齐全, 维护保养情况良好。		
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线; 教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备,		

(四) 估价对象的权益状况:

名称	上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里 II 综合楼 801 室商业用房	房地产权证号	2012001077 号 (依据房屋登记簿资料)
所有权人	张大苗	土地所有权	国有
土地使用管制	商业, 无其他管制	土地权利性质	土地为国有出让
规划用途	商业	权属清晰情况	清晰
共有情况	无	拖欠税费情况	无
他项权利设立情况	有	担保物权设立情况	无
租赁或占用情况	无	法定优先收偿款	无
建筑物和土地的其他特殊情况	根据委托人提供的肥西县房产局档案室于 2017 年 2 月 2 日的房屋登记簿记载的情况显示: 估价对象于价值时点已被司法限制。 其中: 他项权利人为: 合肥德善小额贷款股份有限公司; 权利价值: 5000000 元; 抵押权注销情况: 未注销; 查封情况: 有; 解封情况: 未解封;		

五、价值时点

2017 年 04 月 13 日 (为合肥市蜀山区人民法院委托之日)

六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

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。

价值内涵: 为估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物 (不含室内二次装修)、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“六通”；没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列六项：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

（四）替代原则

遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，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。

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10月1日施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日施行）
4. 《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日施行)

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999年1月1日施行)
6. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行)
7. 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(1998年7月20日施行)
8. 《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》
(2004年10月26日,法释〔2004〕16号)
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》
(2009年8月24日,法释〔2009〕16号)
10. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日,法办发〔2007〕5号)
11. 《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)
12. 《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过,自2016年5月1日起施行,司法部令第132号)

(二)部门规章、规范性文件:

1. 《城市房地产转让管理规定》

(三)技术标准:

1. 《房地产估价规范》(国标 GB 50291-2015)
2. 《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2001)
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(四)地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》(自2000年12月1日起施行)
2. 《安徽省房地产估价管理办法》(1995年9月20日施行)
3. 《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》(2014年7月21日)
4. 《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见

见》(试行)(2016年8月8日)

5. 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(2010年6月4日)

(五) 委托人提供的有关资料

1. 房屋登记簿
2. 委托评估函【(2017)皖0104法委字第83号】
3. 其他与本次评估相关的资料

(六) 评估人员调查收集的资料

1. 估价对象现状利用照片
2. 实地查勘记录
3. 可比实例等相关资料
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等
5. 合肥市公布的工程造价信息

九、估价方法

在进行房地产公开市场价值评估时,评估人员严格按照房地产估价的各项原则,在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后,按照《房地产估价规范》规定的估价程序,进行客观公正的评估。具体步骤如下:

(一) 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》,常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。现根据估价对象和房地产市场状况等客观条件,逐一分析各估价方法是否适用本次估价对象。

1、比较法:合肥市目前的房地产市场交易较为活跃,周边可供参考的交易案例较多,符合市场比较法的应用条件。

2、收益法:估价对象为商业用途房地产,即可通过调查周边同类物业的客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平,确定估价对象的收益状况,故适宜选用收益法。

3、成本法：估价对象属于商业用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价值和单位价值。

(二) 估价方法的定义

1、收益法

预计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到估价对象价值或价格的方法。

2、比较法

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。

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，采用比较法和收益法进行了分析、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（2017年04月13日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

估价方法及结果	市场法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
估价对象及结果 上派镇人民路与馆驿路交口西城秀里II综合楼 801 室商业用房市场价值	6991	4145	6137	6631826
大写人民币	陆佰陆拾叁万壹仟捌佰贰拾陆元整			