

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室
经营用房的公开市场价值评估

委 托 人：安徽省合肥市蜀山区人民法院

估 价 机 构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王照仙 施志君

估价报告出具日期：2017 年 4 月 28 日

估价报告编号：安华房估报[2017]字第 0636 号

目 录

致委托人函	3
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、估价假设条件	5
二、估价限制条件	6
房地产估价结果报告	7
一、委托人	7
二、估价方	7
三、估价对象	7
四、估价目的	8
五、价值时点	8
六、价值定义	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十二、估价作业日期	13
十三、估价报告应用的有效期	13
十四、其他需要说明的事项	13
房地产估价技术报告	14
一、实物状况描述与分析	14
二、权益状况描述与分析	14
三、区位状况描述与分析	15
四、市场背景描述与分析	15
五、最高最佳使用分析	18
六、估价方法选用	18
七、估价测算过程	20
八、估价结果	30
附 件	31
一、估价对象照片及位置图	32
二、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》	33
三、《房屋所有权登记、转让审核表》	34
四、现场勘察表	35
五、估价机构营业执照复印件	36
六、估价机构资质证书复印件	37
七、注册估价师资格证书复印件	38

致 委 托 人 函

安徽省合肥市蜀山区人民法院：

我公司于 2017 年 4 月 19 日受贵院【(2017)皖 0104 法委字第 117 号】委托，对被执行人赵晓云名下的位于合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室涉案经营用房，于价值时点 2017 年 4 月 25 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室门面房一览表

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
赵晓云	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室	123.75	经营	合产 110187149 号	钢混	1-2/11	2011 年
	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 104 室	108.38		合产 110187148 号			
合计		232.13					

估价目的：司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下经营用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法和收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 4 月 25 日的市场价值为：

房地产评估总价：¥471.52 万元

大写：人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整

房地产	坐落房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
赵晓云	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室	123.75	20313	251.37
	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 104 室	108.38	20313	220.15
合计		232.13		471.52

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2017 年 4 月 28 日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

二〇一七年四月二十八日

估价师声明

根据我们的专业和估价职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师王照仙、施志君对本估价报告中的估价对象在价值时点（2017年4月25日）进行了实地查勘。

6、除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签字：

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
王照仙	3420100007	王照仙
施志君	3420140047	施志君

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1. 【对权属证书审慎检查但未核实】估价委托人提供了估价对象的《房屋所与权登记、转让审核表》和《房屋登记簿》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所与权登记、转让审核表》和《房屋登记簿》记载建筑面积大体相当。

4. 【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

【背离事实假设】在价值时点，根据委托方提供的房屋所与权登记、转让审核表显示估价对象于 2015 年 12 月 23 日被合肥高新法院查封三年，于 2016 年 2 月 3 日被庐阳法院轮候查封三年，于 2016 年 11 月 1 日被蜀山法院轮候查封三年，于 2016 年 12 月 15 日被包河法院轮候查封三年；房屋登记簿显示估价对象存在抵押；根据委托方提供租赁合同，委托方于 2015 年 3 月 30 日签订租赁合同，租期从 2015 年 5 月 17

日到 2018 年 5 月 16 日，在房产确定抵押权之后。本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封、租赁因素的影响。

【依据不足假设】由于委托方未提供土地证，估价师根据市场调查了解到估价对象为出让用地，用途为商业用地，土地取得为 2006 年。商业土地使用权最高使用年期 40 年，故该房产剩余土地年限为 29 年。

二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1. 【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 【价值类型限制】估价结果为房地产市场价值，房地合一价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 【估价报告用途限制】本估价报告估价结果为确定 2017 年 4 月 25 日合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室经营用房司法拍卖（变卖）提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在相关人需要时提供给相关人。

5. 【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、委托人

名称：安徽省合肥市蜀山区人民法院

二、估价方

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2016]001号

有限期限：2016年10月27日至2019年10月26日

所在地址：合肥市宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

三、估价对象

估价对象为合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室经营用房，总建筑面积为 232.13 平方米的经营用房。

(一) 实物状况

1、土地实物状况：

估价对象所在宗地坐落于合肥市政务区新城邦名苑，南二环路与茗香路东北角，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
赵晓云	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室	123.75	经营	合产 110187149 号	钢混	1-2/11	2011 年
	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 104 室	108.38		合产 110187148 号			
合计		232.13					

一层高约为 3.6 米，二层高约为 2.8 米；内墙白色乳胶漆、地面为水泥地面，有水、电、卫、消防、通讯等配套设施，建筑年代为 2011 年。经现场查看，估价对象沿茗香路，现整体出租给安徽顺丰速运有限公司使用，维护状况良好。

综上所述，估价对象为沿街门面，维护状况良好，对房屋价值有利。

（二）权益状况

估价对象合肥市合肥政务区新城邦名苑9幢103室、104室经营用房，根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》、《房屋登记簿》，房地产权利人：赵晓云；总建筑面积：232.13平方米（103室为123.75 m²，104室为108.38 m²）；总层数：11层，估价对象位于1-2层；房屋规划用途为经营。

在价值时点，根据委托方提供的房屋所有权登记、转让审核表显示估价对象于2015年12月23日被合肥高新法院查封三年，于2016年2月3日被庐阳法院轮候查封三年，于2016年11月1日被蜀山法院轮候查封三年，于2016年12月15日被包河法院轮候查封三年；房屋登记簿显示估价对象存在抵押；根据委托方提供租赁合同，委托方于2015年3月30日签订租赁合同，租期从2015年5月17日到2018年5月16日，在房产确定抵押权之后。本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封、租赁因素的影响。

由于委托方未提供土地证，估价师根据市场调查了解到估价对象为出让用地，用途为商业用地，土地取得为2006年。商业土地使用权最高使用年期40年，故该房产剩余土地年限为29年。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于合肥市政务区新城邦名苑9幢103室、104室，东临茗香路，南临南二环路，西近东至路，北近休宁路；周边有常青花园、丹青花园、茗香苑、湖东景园、国际花都、绿怡居、油库生活小区等住宅小区；有天徽商业广场；有省立医院南区；有绿怡居小学、市五十中学南区等，小区周边学校、医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通便捷，有41路、104路、156路、162路、166路等多路公交车；地势平坦，场地平整，基础配套设施齐全，生活便利。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

二〇一七年四月二十五日（根据房地产估价规范，委托人未明确价值时点日期，故设定估价对象价值时点为现场查勘之日）。

六、价值定义

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”状态下经营用途房地产于价值时点 2017 年 4 月 25 日的公开市场价值。

七、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. 《中华人民共和国城市规划法》(2007年10月28日主席令第74号)
5. 《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)
6. 《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)。
7. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号)

(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. 《房地产司法鉴定估价指导意见》(试行)
3. 《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》

(三) 技术标准：

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)
2. 《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》
2. 《安徽省房地产估价管理办法》

(五) 委托人提供的有关资料

1. 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》(2017)皖 0104 法委字第 117 号

2. 《房屋所有权登记、转让审核表》

3. 《房屋登记簿》

4. 其他与本次评估相关的资料

(六) 估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价对象现状利用照片

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(二) 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。循序合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

(三) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在

该时点的状况为准。

（四）替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

九、估价方法

（一）、本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估价对象的特点和实际状况，估价对象属于经营用途房地产，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。假设开发法适于对

在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工工程，因此不宜采用假设开发法。估价对象为商业房地产，具有较强的收益性，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。目前合肥市城该区域同类房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易实例较多，符合比较法的应用条件，其计算的结果能较准确反映该区域同类房地产的市场价值，故适宜选用比较法。最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和市场法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(二)、估价方法的定义

1、收益法：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取估价对象的价值。

$$\text{基本公式} : P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{1+r} \right]$$

P---房地产收益价格

a---房地产净租金收入

r---房地产报酬率

g---房地产租金年增长率

n---收益年限

2、比较法：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。

比较法基本公式：

交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
修正系数	调整系数	调整系数	调整系数	调整系数

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

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，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，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 4 月 25 日的市场价值为：

房地产评估总价：¥471.52 万元

大写：人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整

房地产	坐落房号	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
赵晓云	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室	123.75	20313	251.37
	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 104 室	108.38	20313	220.15
合计		232.13		471.52

十一、估价报告编制人员

参加估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
王照仙	3420100007	王照仙
施志君	3420140047	施志君

十二、实地查勘期

自 2017 年 4 月 25 日进入估价对象现场并于当日完成实地查勘

十三、估价作业日期

2017 年 4 月 25 日至 2017 年 4 月 28 日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告的有效期限为二〇一七年四月二十八日至二〇一八年四月二十七日止。

十五、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五份，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、实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

估价对象所在宗地坐落于合肥市政务区新城邦名苑，南二环路与茗香路东北角，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
赵晓云	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室	123.75	经营	合产 110187149 号	钢混	1-2/11	2011 年
	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 104 室	108.38		合产 110187148 号			
合计		232.13					

一层高约为 3.6 米，二层高约为 2.8 米；内墙白色乳胶漆、地面为水泥地面，有水、电、卫、消防、通讯等配套设施，建筑年代为 2011 年。经现场查看，估价对象沿与茗香路，现整体出租给安徽顺丰速运有限公司使用，维护状况良好。

综上所述，估价对象为沿街门面，维护状况良好，对房屋价值有利。

二、权益状况描述与分析

估价对象合肥市合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室经营用房，根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》、《房屋登记簿》，房地产权利人：赵晓云；总建筑面积：232.13 平方米（103 室为 123.75 m²，104 室为 108.38 m²）；总层数：11 层，估价对象位于 1-2 层；房屋规划用途为经营。

在价值时点，根据委托方提供的房屋所有权登记、转让审核表显示估价对象于 2015 年 12 月 23 日被合肥高新法院查封三年，于 2016 年 2 月 3 日被庐阳法院轮候查封三年，于 2016 年 11 月 1 日被蜀山法院轮候查封三年，于 2016 年 12 月 15 日被包河法院轮候查封三年；房屋登记簿显示估价对象存在抵押；根据委托方提供租赁合同，委托方于 2015 年 3 月 30 日签订租赁合同，租期从 2015 年 5 月 17 日到 2018 年 5 月 16 日，在房产确定抵押权之后。本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封、租赁因素的影响。

由于委托方未提供土地证，估价师根据市场调查了解到估价对象为出让用地，用途为商业用地，土地取得为 2006 年。商业土地使用权最高使用年期 40 年，故该房产剩余土地年限为 29 年。

三、区位状况描述与分析

(一) 地理位置：合肥市合肥政务区新城邦名苑 9 幢 103 室、104 室，东临茗香路，南临南二环路，西近东至路，北近休宁路；周边配套完备，交通较便利，地理位置较优。

(二) 交通便捷度：估价对象位于合肥市南二环路与茗香路交口，道路交通发达，路网与估价对象所在区域联系十分便捷，附近主要交通道路有茗香路，休宁路，南二环路，东至路，合作化南路等。有 41 路、104 路、156 路、162 路、166 路等多路公交车通过，估价对象距公交站点约 100-500 米左右，交通便捷度较高。

(三) 公共配套设施：估价对象周边有安徽商业广场；有省立医院南区；有绿怡居小学、市五十中学南区；有中国银行、农业银行、建设银行、工商银行、徽商银行、光大银行、农科行等；各项公共服务设施齐全。

(四) 基础设施状况：估价对象为正常使用的商业房地产，基础设施已达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及宗地内场地平整，市政配套设施条件完善。

(五) 周边环境：估价对象地处合肥市南二环路与茗香路交口，周边楼盘林立，有常青花园、丹青花园、茗香苑、湖东景园、国际花都、绿怡居、油库生活小区等住宅小区，集购物、旅游、文化、休闲、餐饮等功能为一体，房地产市场活跃，房地产价格呈上升趋势。

四、市场背景分析

合肥市是安徽省省会，全省政治、经济、文化、信息、交通、金融和商贸中心，全国重要的科研教育基地，长三角城市经济协调会会员城市。合肥地处江淮之间、环抱巢湖，因东淝河与南淝河均发源于此而得名。现辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县、巢湖市 5 个县（市），瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区 4 个区，合肥高新技术

产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合开发试验区、合肥巢湖经济开发区 4 大开发区，市域面积 1.14 万平方公里，人口 769 万。其中合肥市区面积 838.52 平方公里，城市建成区面积 403 平方公里；合肥市区常住人口 395 万人。

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%。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%。2016 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。

2016 年的楼市在上半年，一二线城市部分城市楼市迅速升温，量价齐涨，而在十月前后，20 多个城市纷纷出台调控措施，又让市场“一夜入秋”。根据统计局的数据，前 11 月，全国商品房的销售面积为 135829 万平方米，历史上首次突破十亿。进入十月份以后，受政策调控的影响，房价增幅环比下落，10 月、11 月，百城住宅均价环比上涨幅度均较上月回落，特别是热点城市房价环比下降明显。从全国来看，除了一线城市之外，重点二线城市包括一些上涨幅度比较大的城市，在 2016 年底到 2017 年初，还可能面临进一步的调控升级的市场预期。

1 月由于春节假期的缘故，合肥房地产市场住宅成交量低。在经历“金三银四”的成交高峰后，年中成交达到全年最高值。10 月 2 日，在全国一二线热点城市“9·30”新政的风暴之下，合肥正式出台“房十条”。在经历了 10.2 楼市调控后，市场成交量明显下滑。从月份来看，2016 年 1 月之前，合肥九区均价涨幅较为平稳，但从 2016 年 2 月一直到 10 月份，房价一直处于不断上涨态势，经历 10.2 楼市调控后，九区均价有所降温。库存不足、地价上涨、合肥城市的发展、开发商的营销、以及投资客的推波助澜等一系列原因都导致了前 10 个月合肥房价的不断上涨。从销量、房价、地价 3 类指标数据来看，销量同比有所下跌，房价同比上涨 31.29%，地价（881.41 万

元/亩) 同比上涨 54.29%。合肥政府通过“摇号”+“限地价”+“限房价”的政策, 以及加大 2017 年土地供应的政策, 已经传达了加强房地产市场管控的信号。因此, 2017 年上半年应该是住宅市场的深度调整期, 成交量及价格都将放缓。不过, 2017 年下半年市场是否会迎来逐步回暖, 还要看整体经济的情况。

2016 年上半年房价不断攀升, 同比上涨 21.9%。上半年住宅市场供应量低、库存持续走低导致了合肥房地产市场的供需失衡, 消费者的恐慌性购房心理和投资客的大量涌入也助涨了房价的上涨。虽然合肥政府在 3 月份要求加大土地供应量, 但由于库存量一直偏低, 还是没能在上半年抑制房价的疯涨。国庆期间, 随着全国一二线热点城市相继出台楼市调控政策, 合肥也在 10 月 2 日重启限购, 九区三县调控政策愈发严厉, 而土地市场供应量也加大, 地王频出的现象在政策的抑制下消失, 四季度合肥房价涨幅得到了很好的抑制。下半年, 合肥政府通过限购、限贷、“限地价”、“限房价”等一系列政策, 促使楼市降温明显。

即使在各种条件的共同作用下, 楼市在新的一年里难以再像 2016 年那样大幅上涨, 可同时并不意味着楼市一定会大跌, 毕竟无论从目前房贷在银行贷款中所占的比例看, 还是从不动产在个人资产中的比重看, 房价的大跌会带来系统性金融风险和社会风险, 房价大跌也并不符合调控目标。因此在新的一年里, 预计房价会告别之前单边上涨的模式, 而在双向模式下无论涨跌, 都会被尽力控制在温和的范围内。

从目前来看, 2017 年楼市整体政策基调是稳, 不会出现大涨大跌, 大涨大跌不利于金融、经济、社会的稳定。

房价企稳的同时, 合肥市国土资源局也公布了未来三年住宅用地供应计划, 将端出 31000 亩居住用地投放市场。其中, 今年计划供应住宅用地约 9500 亩。此前, 今年 4 月 7 日公布的合肥市 2016 年国有建设用地供应计划中, 商品住宅用地供应量为 7000 亩, 商服用地供应 1000 亩, 棚户区、城中村改造用地、拆迁安置用地供应 2500 亩。10 月 2 日, 合肥限购重启, 同时强调进一步加大居住用地供应, 年内市区再供应 5000 亩, 力争全年供应超 1 万亩。

从 2016 年到 2018 年三年间, 合肥市住宅用地供应量逐步增加。2017 年, 计划供应 10500 亩, 比今年增加 1000 亩; 2018 年计划供应 11000 亩, 比 2017 年增加 500

亩。

五、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。主要考虑以下方面：

(一) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)，即不受估价对象现时利用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向等，按照其可能的最优的利益方式进行估价。

(二) 技术上可能，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。

(三) 经济上可行，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。

(四) 价值最大化，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利用方式，才是最高最佳的利用方式。

根据委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》的记载，估价对象登记用途为经营用房，法律上允许且合法，实际用途为经营用房。根据估价对象地理位置、周边自然与人文环境及充分利用土地资源的状况分析，估价对象已为经营用途利用，以维持现状、继续利用为该房地产最高最佳利用。

六、估价方法

(一)、本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估

价对象的特点和实际状况，估价对象属于经营用途房地产，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。假设开发法适于对在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工工程，因此不宜采用假设开发法。估价对象为商业房地产，具有较强的收益性，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。目前合肥市城该区域同类房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易实例较多，符合比较法的应用条件，其计算的结果能较准确反映该区域同类房地产的市场价值，故适宜选用比较法。最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和市场法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(二)、估价方法的定义

1、收益法：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取估价对象的价值。

$$\text{基本公式} : P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{1+r} \right]$$

P---房地产收益价格

a---房地产净租金收入

r---房地产报酬率

g---房地产租金年增长率

n---收益年限

2、比较法：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。

比较法基本公式：

	交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
	修正系数	调整系数	调整系数	调整系数	调整系数

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

七、估价测算过程

(一) 收益法的测算过程

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率或报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估房地产估价师根据合肥市同类型商业用房地产的出租情况，选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算。

$$\text{基本公式：} P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

P---房地产收益价格

a---房地产净租金收入

r---房地产报酬率

g---房地产租金年增长率

n---收益年限

(1) 确定净收益

在确定净收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更考虑了估价对象的客观收益；即我们在该估价对象的实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

A、估算估价对象的潜在毛收入

① 计算客观收益

估价师通过对合肥市该区域同类、同水平房地产市场租金水平的调查，并选取了与待估房地产类似的出租房地产进行比较分析，综合考虑房地产出租市场租金水平和待估房地产具体位置、装修状况及配套设施设备情况，获取了与估价对象具有较强相似性的三个租赁可比实例，运用比较法测算该区域租金水平。

估价对象租金测算表

可比实例 具体情况	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	国际花都郁金香苑	丹青花园	国际花都丹若苑
房屋坐落	南二环路	休宁路	潜山路
租赁价格 (元/m ² ·月)	100	95	102
价格内涵	均价、简装	均价、简装	均价、简装
房屋结构	钢混	钢混	钢混
规划用途	经营	经营	经营
租赁情况	正常	正常	正常
租赁日期	2017 年	2017 年	2017 年
权益状况	无限制	无限制	无限制
区位状况	好	较差	好
实物状况	较差	一般	一般

2、选择适当系数进行比较修正

对交易情况、交易日期、权益状况、区位状况、实物状况采用百分率法修正，具体修正如下表：

可比实例 修正因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租赁价格 (元/m ² ·月)	100	95	102
租赁情况修正	100/100	100/100	100/100
租赁日期修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/102	100/96	100/102
实物状况修正	100/98	100/99	100/100
综合修正系数	1.0004	1.0522	0.9804
修正后价格 (元/m ² ·月)	100.04	99.96	100.00
修正后单价 (取三个数的算术平均数)	100 元/m ² ·月		

通过上述测算, 可得出估价对象所在区域商铺租金水平为 100 元/㎡·月, 同时考虑到待估对象的通用性, 装修条件正常, 目前出租市场稳定, 确定估价对象的客观租金水平为 100 元/㎡·月。

②有效利用率

根据建筑物实际状况及估价师现场调查, 有效利用率为 97%。

③出租率

根据建筑物实际使用状况, 以及市场的供需情况, 估价对象所在区域整体出租率较高, 估价师通过调查了解到, 附近类似物业平均 1 年约有 1 个月的空置期, 折合平均空置率为 $1/12=8.3\%$, 出租率为 $100\%-8.3\%=91.7\%$ 。

B、估算估价对象的有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年租金 (元/㎡·年)} \times \text{有效利用率} \times \text{出租率} \\ &= 100 \text{ 元/㎡·月} \times 12 \times 97\% \times 91.7\% = 1067.39 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2)、估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费和税金。

a、维修费, 按照行业的正常标准, 维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 1%-3%, 根据估价对象的具体特点, 此次取费标准确定为 1.5%; 估价师根据《合肥地区建设工程材料市场价格信息》中的建设工程概预算定额标准, 类似于估价对象的建筑结构和装修标准项目, 同时结合估价对象具体结构装修和设备情况, 综合确定房屋重置价格为 2000 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率} \\ &= 2000 \times 1.5\% \\ &= 30 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

b、管理费, 按照行业的正常标准, 管理费的取值范围一般为年租金(有效毛收入)的 2%-4%, 根据估价对象的具体特点, 此次取费标准确定为 3%。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{有效毛收入} \times 3\% \\ &= 1067.39 \text{ 元/㎡} \times 3\% \\ &= 32.02 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

c、保险费，通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 2%，根据估价对象的实际使用状况及建筑年代，确定综合成新率为 0.90，则：

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 2000 \times 0.90 \times 2\% \\ &= 3.6 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

d、税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、营业税、城市维护建设税和教育费附加等。各项税费合计为年租金 17.5%，则

$$\begin{aligned} \text{税金} &= \text{有效毛收入} \times 17.5\% \\ &= 1067.39 \times 17.5\% \\ &= 186.79 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

运营费用合计：252.41 元/平方米

(3)、求取估价对象的净收益

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \\ &= 1067.39 - 252.41 = 814.98 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(5) 确定报酬率 r

估价师选用了累加法，安全利率加风险调整值法来确定报酬率。

安全利率加风险调整值法，即报酬率=安全利率+风险调整值，其中安全利率采用中国人民银行公布的一年期定期存款率为 1.5%；再依据对估价对象的社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素的分析，并结合商业用房投资风险的相对较大，确定风险调整值为 5.5%，得

$$\text{报酬率} = 1.5\% + 5.5\% = 7\%$$

(6) 确定收益年限

由于委托方未提供土地证，估价师根据市场调查了解到估价对象为出让用地，用途为商业用地，土地取得为 2006 年。商业土地使用权最高使用年期 40 年，故该房产

剩余土地年限为 29 年。钢混结构用房的使用年限为 60 年，该房产建成于 2011 年，已使用 6 年，则剩余使用年限为 54 年。依据收益法的规定：收益年限按土地尚可使用年限与建筑物尚可使用年限孰短的原则确定。因此，确定估价对象于价值时点的收益年限为 29 年。

(7) 租金变化分析及收益价格计算

估价师根据现行租赁市场的一般供求状况及对该区域出租房屋的租金的调查和对未来市场状况的预期分析，租金的年增长率一般为 3%-7%，考虑到估价目的，本着合理的原则确定租金的年增长率 g 为 4%。

选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算：

$$P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

$$= \left[\frac{814.98}{7\% - 4\%} \right] \times \left[\frac{1 - (1+4\%)^{29}}{(1+7\%)^{29}} \right]$$

$$= 15257 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 比较法的测算过程

比较法：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。

1、计算公式：

	交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
	修正系数	调整系数	调整系数	调整系数	调整系数

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

2、比较实例的选择及说明

根据替代原则，估价师通过对估价对象所在区域近期同一供需圈内物业交易市场的调查，获取了与估价对象具有较强相似性的三个可比实例，具体的因素条件比较详见表

58同城

合肥58同城 > 合肥房产信息 > 合肥商铺租售/生意转让 > 政务区商铺租售/生意转让 > 天紫湖商铺租售/生意转让

(出售) 政务区国际花都金苑124平门面出售年租金11万

房源编号: 018 / 21

区域: 政务 天紫湖
地址: 柳金苑 国际花都
类型: 商业街卖场
历史经营: 海品小楼
面积: 124.0m²
售价: 320.00 万元 轻松买满, 快来致富



联系人: 江明 马上交流
信用等级:
用户认证:
所属公司: 合肥明奇投资管理有限公司
联系电话: 18955154003 (归属地: 合肥)

58同城

合肥58同城 > 合肥房产信息 > 合肥商铺租售/生意转让 > 政务区商铺租售/生意转让 > 天紫湖商铺租售/生意转让

(出售) 政务区丹青花园沿街一楼门面240平450万超大开间

2017-4

区域: 政务 天紫湖
地址: 东望路与休宁路交叉口 东望路与休宁路交叉口
类型: 住宅底商
面积: 240m²
售价: 450.00 万元 轻松买满, 快来致富



联系人: 集坤 马上交流
信用等级:
用户认证:
所属公司: 合肥同家置业咨询有限公司
联系电话: 15255175611 (归属地: 合肥)

(出售) (出售) 政务区国际花都, 小区门口, 现急售230万,

2017-4-25

区域: 政务 天紫湖
地址: 政务天紫湖国际花都国际花都
类型: 写字楼配套
面积: 100m²
售价: 230.00 万元 轻松买满, 快来致富



联系人: 李杰 马上交流
信用等级:
用户认证:
所属公司: 安徽高星房产信息服务有限公司
联系电话: 13965018504 (归属地: 合肥)

表一 比较因素条件说明

单位：元/平方米

名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
项目名称	新城邦名苑 9 幢 103 室、 104 室	国际花都郁金苑	丹青花园	国际花都丹若苑	
位置	南二环路 & 茗香路交口	南二环路	休宁路	潜山路	
土地用途	经营	经营	经营	经营	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
市场状况		近期	近期	近期	
交易均价	待估	25806	18750	23000	
权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权	
区位状况	交通便捷度	交通便利	交通便利	交通较便利	交通便利
	商业繁华度	繁华程度较一般	繁华程度较高	繁华程度较差	繁华程度较高
	基础配套设施	六通一平， 配套齐全	六通一平， 配套齐全	六通一平， 配套齐全	六通一平， 配套齐全
	公共服务设施	完善	完善	完善	完善
	周围环境	环境较优	环境较优	环境较优	环境较优
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3.6 米以上	3.6 米以上	3.6 米以上	3.6 米以上
	平面布局	较优	一般	较优	优
	临街状况	沿街	沿街	沿街	沿街
	建筑年代	2011 年	2004 年	2006 年	2011 年
	设施设备及装修	设施齐全简装	设施齐全简装	设施齐全简装	设施齐全简装
	维护状况	维护状况良好	维护状况良好	维护状况良好	维护状况良好
	物业管理	管理较好	管理较好	管理较好	管理较好

2、比较因素条件指数的编制说明

以估价对象的各因素条件为基础，指数定为 100；根据估价对象与所选实例在交易情况、市场状况、权益状况、区位状况和实物状况等方面的差异进行指数修正，确定相应的指数，并据以计算得出估价对象的比准价格。

(1) 交易情况修正指数

可比实例交易情况均为市场挂牌价，修正 2%。

(2) 市场状况修正指数

估价对象与交易案例的时间较近，市场情况变化不大，不予修正。

(3) 权益状况调整指数

估价对象及可比实例于价值时点为完全产权，无权利限制，不予修正

(4) 区位状况调整指数

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，选取了交通便捷度、商业繁华度、基础设施、公共服务设施、周边环境等五个可比性较强、对价格影响较大的区位状况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) 交通便捷度：包括交通状况、公交站点远近、公交车路线数量等；
- 2) 区域繁华度：包括距商服中心的距离、店铺密集情况、是否有购物中心；
- 3) 基础设施状况：包括供水、排水、供电、供气、供暖设施的完善程度；
- 4) 公共服务设施状况：包括中小学、幼儿园、银行、医院、菜市、酒店等；
- 5) 周围环境：包括周边的绿化、是否有公园、湖泊、是否有大学以及周边居住人群类型等自然与人文环境。

(5) 实物状况调整指数

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑结构、楼层、层高、临街状况、建筑年代、设备及装修、维护状况和物业管理等八项个别因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

- 1) 建筑结构分钢混、混合、钢、砖木、简易等；
- 2) 楼层：商铺的所在层数；
- 3) 层高分 3 米、4 米、5 米、6 米等；
- 4) 空间布局：房屋内部布局的合理性，分为优、较优、一般、较差、差
- 5) 临街分沿街、内街、不临街等；
- 6) 建筑年代：根据建成年代先后，确定新旧程度大小；
- 7) 设施设备装修：分毛坯、简装、中装、精装、豪华装修等；

8) 维护状况：根据实际维护保养状况确定；

9) 物业管理：无、有物业管理等情况。

(6) 以估价对象的条件为基准，因素条件指数为 100，比较实例的各项影响因素与估价对象进行比较。比较因素条件说明表中数字大于 100，表示比较对象的条件比估价对象条件好；表中数字小于 100 时，表示比较对象的条件比估价对象差；数值表示所修正的幅度。

3、根据估价对象的实际情况，对以上可比实例进行各项修正，包括交易情况修正，交易时间修正，权益状况调整、区位状况调整和实物状况调整。在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标转化为因素条件指数，如表二。

表二 比较因素条件指数表

名称		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
用途		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
市场状况		100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100
区 位 状 况	交通便捷度	100	100	98	100
	商业繁华度	100	102	98	102
	基础设施	100	100	100	100
	公共服务设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	修正指数合计	100	102	96	102
实 物 状 况	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	平面布局	100	99	100	101
	临街状况	100	100	100	100
	建筑年代	100	98	98	98
	设备及装修	100	100	100	100
	维护状况	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
修正指数合计	100	97	98	99	

4、在确定了各种因素修正指数的基础上，得出各因素修正系数表，详见表三。

表三 比较因素条件修正系数表

单位：元/平方米

名称	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	25806	18750	23000
用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/102	100/102	100/102
市场状况	100/100	100/100	100/100
权益状况	100/100	100/100	100/100
区位状况	100/102	100/96	100/102
实物状况	100/97	100/98	100/99
综合修正系数	0.9909	1.0421	0.9709
修正后的比准价格	25571	19539	22331
修正后单价 (取三个数的算术平均数)	22480		

(二) 测算结果的确定

房地产估价师采用了收益法和比较法对估价对象房地产价格进行了测算，收益法单价为 15257 元/平方米，比较法单价为 22480 元/平方米，两者相差较大。估价师根据对影响房地产价格因素的分析了解，由于近年来房地产市场价格上涨较快，租金市场也有较大的上涨，但由于租金的滞后性，租金跟不上房地产市场价格的上漲，是造成两者相差的主要原因。估价师根据估价经验，结合估价对象的具体情况，决定取两种评估结果加权平均值作为估价对象的房地产市场价值，比较法更能反应估价对象房地产的价值，故权重分别为：收益法 30%，比较法 70%。则：

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估单价} &= 15257 \text{ 元/m}^2 \times 30\% + 22480 \text{ 元/m}^2 \times 70\% \\ &= 20313 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估 9 幢 103 室总价} &= 20313 \text{ 元/m}^2 \times 123.75 \text{ m}^2 \\ &= 251.37 \text{ 万元 (保留两位小数)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象的评估 9 幢 104 室总价} &= 20313 \text{ 元/m}^2 \times 108.38 \text{ m}^2 \\ &= 220.15 \text{ 万元 (保留两位小数)} \end{aligned}$$

八、估价结果确定

房地产估价师根据估价目的，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，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象房地产在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 4 月 25 日的市场价值：

房地产评估总价：¥471.52 万元

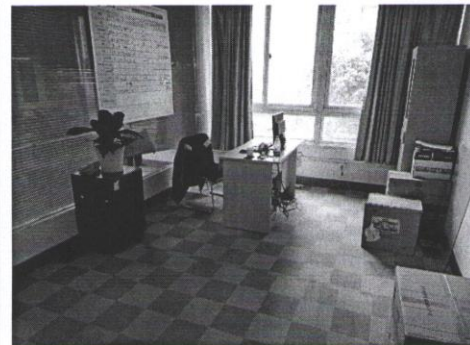
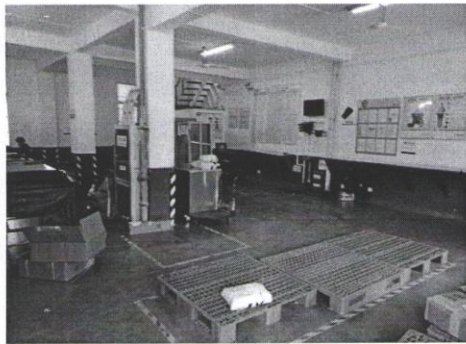
大写：人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整

房地产	坐落房号	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
赵晓云	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 103 室	123.75	20313	251.37
	合肥市政务区新城邦名苑 9 幢 104 室	108.38	20313	220.15
合计		232.13		471.52

附 件


1. 估价对象照片及位置图；
2. 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》复印件；
3. 《房屋所有权登记、转让审核表》复印件；
4. 现场勘察表；
5. 估价方营业执照复印件；
6. 估价方资质证书复印件；
7. 估价师注册证书复印件。





对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖0104法委字第117号

委托单位	合肥市蜀山区人民法院	联系人	朱小弟
		联系电话	65357756 18956030722
受委托单位	安徽安兴房地产土地 评估有限责任公司	联系人	葛 18956031182
		联系电话	
委托日期	2017年4月19日		
委托事项简介	案由	民间借贷	标的 房产
	是否首次委托：(是)； 系第 1 次委托。		
提供材料目录	房屋所有权登记信息		
委托事项及要求	评估 1、合肥市政务区新城邦名苑 9 幢商 104 室、商 103 室房产两套； 2、合肥市政务区新城邦名苑 1-101、201 室以及 1-102、202 室房产两套。		
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、商业秘密和个人隐私以及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； 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； 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； 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。		
备注：	执行案件案号：(2017)皖0104执1133号		
委托单位：			受委托单位：
2017年4月19日			年 月 日

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合产110187149

限制

	登记号	2012323395	业务细类	商品房	区域	政务区
权利人情况 代理人 原权利人 原产权证号	权利人	赵晓云			联系电话	
	证件号码	330323197101170076			证件类别	居民身份证
	所属行业				户籍所在地	合肥
	代理人				单位性质	
	原权利人	合肥市亚华房地产开发有限公司			联系电话	
	证件号码				证件类别	
	原产权证号				原登记号	0

共有情况

他项权情况

预售许可证号	20091087	预售备案号	1004009657
有情况	单独所有	房屋性质	



商103建筑面积60.11平方米, 商业103上建筑面积63.64平方米。

于2015年12月23日被合肥高新法院查封三年于2016年2月3日被庐阳法院轮候查封三年于2016年11月1日被蜀山法院轮候查封三年于2016年12月15日被包河法院轮候查封三年

房屋状况	房屋坐落 政务区新城邦名苑9幢商103室					
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
	9	11	1	1	套	商103
	建筑结构		房屋规划用途		房屋类型	建筑面积
	钢筋混凝土结构		经营		非住宅	123.75
	套内面积		支斤号			
	2011-03-11		私有房产			
	221					
	成交价		成交单价	成交日期	评估价	评估日期
	990,000.00 元		8,000.00	2010-04-21	00	0000-00-00

房屋登记簿

房屋序号: 8791982

他项权部分(现房抵押)第 1 页

登记中心

内容	序号	
业务宗号	1	
业务宗号	10605281	
一般抵押/最高额抵押	一般抵押	
抵押权人	陈华萍	
抵押人/债务人	赵晓云 / 赵晓云	/
被担保主债权数额 (最高债权数额)	5000000元	
担保范围	按合同约定	
债务履行期限 (债权确定时间)	2013.4.3-2013.10.2	
他项权证号	房合产他字第8210024851号	
登记时间	2013-04-07	
终审人/登簿人	蔡德建 / 蔡德建	/
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
附 记	房屋编号:8791982 持证人身份证件名称:居民身份证 持证人身份证件号码:340102193806051027 债务人:赵晓云	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合产110187148

限制

	登记号	2012323400	业务细类	商品房	区域	政务区	
权利人情况 原权利人 共有情况 其他项权情况	权利人	赵晓云			联系电话		
	证件号码	330323197101170076			证件类别	居民身份证	
	所属行业				户籍所在地	合肥	
	代理人				单位性质		
	原权利人	合肥市亚华房地产开发有限公司			联系电话		
	证件号码				证件类别		
	原产权证号				原登记号	0	
	预售许可证号	20091087		预售备案号	1004009665		
	共有情况	单独所有			房屋性质		
	商104建筑面积60.11平方米, 商业104上建筑面积48.27平方米.						
	<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;"> 12.20 2015年12月23日被合肥高新法院查封三年于2016年2月3日被庐阳法院轮候查封三年于2016年11月1日被蜀山法院轮候查封三年于2016年12月15日被包河法院轮候查封三年 </div>						
房屋状况	房屋坐落	政务区新城邦名苑9幢商104室					
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	
	9	11	1	1	套		
	建筑结构		房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
	钢筋混凝土结构		经营		非住宅	108.38	104.97
	竣工日期		产别		支丘号		
	2011-03-11		私有房产		221		
	成交价		成交单价	成交日期		评估价	评估日期
867,040.00 元		8,000.00	2010-04-21		.00	0000-00-00	

房屋登记簿

房屋序号: 8791983

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
业务宗号	10605281	
一般抵押/最高额抵押	一般抵押	
抵押权人	陈华萍	
抵押人/债务人	赵晓云 / 赵晓云	/
被担保主债权数额 (最高债权数额)	5000000元	
担保范围	按合同约定	
债务履行期限 (债权确定时间)	2013.4.3-2013.10.2	
他项权证号	房合产他字第8210024851号	
登记时间	2013-04-07	
终审人/登簿人	蔡德建 / 蔡德建	/
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
附 记	房屋编号:8791983 持证人身份证件名称:居民身份证 持证人身份证件号码:340102193806051027 债务上注权宗	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房屋租赁合同

(甲种本)

合同编号: 551YAD-ES-201503-0018

出租方(甲方): 蒋晓萍

公司地址: 经开区繁华世家雅景苑2栋104室

承租方(乙方): 安徽顺丰速运有限公司

公司地址: 安徽省合肥市蜀山区蜀山新产业园井岗路与振兴路东北交口4号厂房

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房屋管理法》及相关法律、法规的规定,甲、乙双方在自愿、平等的基础上,经协商一致,订立本合同。

第一条 房屋基本情况

1. 甲方出租的房屋(以下简称“该房屋”)位于安徽省合肥市政务区(县)香香路亚华新城邦茗苑103.104号,建筑面积329.12平方米(说明:填写房产证上的面积),空地面积___/___平方米。
2. 该房屋(已 未)设定抵押。
3. 关于房屋外场地和道路通行的约定(如有): 门前场地与侧面场地可无偿供乙方使用

第二条 房屋权属状况

该房屋权属状况为第壹种(甲方须提供书面凭证的复印件作为本合同附件):

- (1) 甲方对该房屋享有所有权,房屋所有权证书编号为:110187148、110187149。

第三条 房屋用途

乙方承租该房屋用于:办公 仓储 宿舍 商业 ___。未征得甲方同意,乙方不得擅自改变该房屋的用途。

第四条 房屋改善

1. 甲方应在本合同签订后___/___日内对该房屋做如下改善,改善费用由甲方承担:

2. 甲方允许乙方对该房屋进行后续装修、装饰或添置新物。乙方装修方案及装修、装饰或添置物的名称及费用见附件《后续装修、装饰、添置设备及费用清单》。
3. 因装修、装饰或添置新物需要向相关部门办理报批报建手续的,由甲方 乙方负责,另一方同意予以配合。
4. 根据消防安全管理相关规定,出租的房屋需要办理消防批文的,由甲方负责办理并确保消防等级符合乙方租用房屋开展业务的需要。

第五条 租赁期限

1. 甲方同意从2015年5月17日起至2018年5月16日止为乙方的付租期,该物业租赁期共计36个月,其中免租期___/___个月,付租期36个月。
2. 在免租期内,因甲方或政府管理部门的原因,导致乙方不能实现合同目的的,乙方有权解除本合同,甲方应将已收取的租赁保证金、租金和其他费用全额退还给乙方。甲方有过错的,甲方还应当赔偿乙方因此遭受的含装修损失在内的一切经济损失。
3. 租赁期满,甲方继续对外出租房屋的,乙方在同等条件下享有优先承租权。
4. 租赁期满,乙方继续使用租赁房屋甲方未提出异议的,本合同继续有效,租赁期限为不定期,双方均有权随时解除合同,但应提前30日通知对方。

第六条 租金及税费

1. 经甲乙双方协商一致,按以下方式结算租金和税费。
- A. 第一年含税租金 15080 元/月(大写:人民币壹万伍仟零捌拾元/月),第二年含税租金 16248 元/月(大写:人民币壹万陆仟贰佰肆拾捌元/月),第三年含税租金 17409 元/月

(大写:人民币壹万柒仟肆佰零玖元/月),合同期内总含税租金 584844 元/月(大写:伍拾捌万肆仟捌佰肆拾肆元整),甲方向乙方开具合规的房屋租赁发票。关于租金其他约定:房屋租金单价为第一年 65 元/平方、第二年 70 元/平方、第三年 75 元/平方;

2. 付款周期:租金按 拾贰个 月为周期支付,每个支付周期第 10 日前支付 当期/ 上期租金。

3. 甲方提供的租金付款账户信息如下:

户名: 蒋晓萍

开户行: 中国银行长江路支行(合肥)

账号: 6216666300000316799

甲方保证以上信息真实准确,如有变更,应提前 10 个工作日书面通知乙方,否则因此引起的延期付款或无法转账,乙方不承担任何责任。

4. 付款条件:

A 种方式:甲方在收取租金时,应提前 1 日向乙方开具合法的租金发票,甲方按时开具发票是乙方按时支付租金的前提条件,如因发票问题导致乙方无法及时支付租金的,一切责任均由甲方承担,甲方无权单独解除合同或要求乙方承担违约责任。

5. 付款方式:甲乙双方协商同意以 电子付款 转账支票 现金 其他 / 方式结算租金款项。

第七条 费用承担

1. 乙方承担 (水费 电费 电话费 电视收视费 供暖费 燃气费 物业管理费 其他 卫生费) 等费用。

2. 除本协议另有规定外,房屋租赁税、费以及本合同中未列明的其他费用均由甲方承担。

第八条 房屋的交付及返还

1. 交付:甲方应在 2015 年 5 月 16 日前将房屋按约定交付给乙方。双方在《房屋原有附属设施、设备清单》上签字盖章并移交房门钥匙后,视为交付完成。

2. 返还:租赁期满或乙方提前解除合同的,乙方应返还该房屋及其附属设施、设备。乙方对房屋有后续装修、装饰或添置的,可拆移部分由乙方自行收回,不可拆分部分归甲方所有。同时,甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

第九条 房屋维护

1. 在租赁期内,甲方应保障该房屋及附属设施处于安全和适用状态。如有安全隐患或功能故障,甲方应在接到乙方通知后八小时内到场维修;如果发生影响乙方正常使用的情形,甲方应立即处理。甲方逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担,该笔费用可在租金中扣除。因房屋有安全隐患、功能故障、或者因房屋维修而影响乙方正常使用累计超过八小时的,每八小时折算为 1 天,甲方应相应减少租金或延长租赁期限。

2. 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用,致使该房屋及其附属设施发生严重损坏或故障的,乙方应负责维修。

3. 该房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗,乙方不承担责任。

第十条 转租

关于房屋转租，乙方不得转租甲方房屋。

第十一条 所有权变动

1. 在租赁期内，甲方转让该房屋的，应当提前3个月书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。
2. 在租赁期内，该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新的所有权人之间具有法律效力。

第十二条 合同的解除

1. 有下列情形之一的，本合同终止，甲方应向乙方全额退还租赁保证金、已付未到期租金，甲乙双方互不承担违约责任：
 - (1) 该房屋即将被政府征用、收回，或被列入即将拆迁改造范围且甲方及时通知乙方的；
 - (2) 因地震、火灾等不可抗力原因，致使房屋毁损、灭失的。
2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：
 - (1) 未按约定时间交付该房屋达7日的；
 - (2) 交付的房屋不符合合同约定或存在产权瑕疵，影响或导致乙方不能租用的；
 - (3) 签订合同时故意隐瞒房屋状况、产权状况、出租权等真实情形，影响或导致乙方不能租用时；
 - (4) 交付的房屋严重危及乙方安全或者健康的；
 - (5) 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用该房屋的；
 - (6) 由于房屋抵押而丧失出租权，影响或导致乙方不能租用时；
 - (7) 其他：_____。
3. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：
 - (1) 逾期支付租金超过30日的；
 - (2) 擅自改变该房屋用途的；
 - (3) 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；
 - (4) 擅自将该房屋转租给第三人的；
 - (5) 利用该房屋从事违法活动的。

第十三条 违约责任

1. 因本合同第十二条第1款第(1)项的原因导致合同终止的，甲方应在政府下达通知后2个工作日内告知乙方，乙方有权获得政府或有关部门给予的装修损失、搬迁费用等征用、拆迁补偿；甲方未及时告知的，还应当按照3个月的租金向乙方支付违约金。
2. 因本合同第十二条第2款的原因导致合同解除的，或者甲方擅自单方解除合同的，或者因甲方房产权利瑕疵导致乙方不能承租或不能办理营业执照的，甲方应向乙方全额退还租赁保证金、已付未到期租金和其他费用，并应依照1个月的租金向乙方支付违约金，同时赔偿乙方因此遭受的含装修损失在内的一切经济损失。
3. 因甲方提供的房屋具有严重的质量瑕疵或安全隐患，或者因甲方未及时履行约定的维修义务，而造成乙方及其工作人员的人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

4. 租赁期间，乙方擅自解除合同的，乙方应按 1 个月的租金向甲方支付违约金。租赁保证金（如有）可冲抵违约金。利息租金及保证金于 2 日内退还乙方。

5. 其他：_____

第十四条 合同争议的解决办法

因本合同的效力、解释和执行而引发的任何争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任何一方有权向有管辖权的人民法院起诉。

第十五条 其他约定事项

- 乙方按照本合同租赁的目的，需要使用与该房屋有关的文件材料时，甲方应当及时提供。根据实际需要，甲方同意协助乙方办理日常经营管理所必需的证件，如营业执照、出入证、通行证、停车证等。
- 如周边环境发生非甲方原因导致的环境恶化，甲方应于 3 日内协调改善，如无法改善的，乙方有权解除合同并无需承担违约责任，甲方退还乙方所交付的押金和未到期租金及费用。
- 如房屋所在地的物业管理公司、居委会、居民等单位或个人的活动对乙方日常经营造成影响，甲方同意提供必要的协助，以便乙方与相关方面沟通协调。如因扰民导致乙方退租的，甲方予以体谅，乙方无需承担违约责任。
- 租金起算后，如因第三方原因导致乙方无法使用房屋，甲方予以体谅，同意乙方提前解除合同且无需承担违约责任。如乙方同意继续履行合同的，甲方应相应减免乙方不能使用期间的租金。
- 甲方不得给予乙方有关工作人员回扣、佣金、有价证券、实物或其它形式的利益，否则不论数额大小，甲方应按本合同年租金的 20% 向乙方支付违约金，乙方并有权解除合同。本条款对双方具有永久约束力，不因合同无效、失效而丧失效力。
- 双方通讯地址：甲方 经开区繁华世家雅景苑2栋104室 乙方：安徽省合肥市蜀山区蜀山新产业园井岗路与振兴路东北交口11号厂房，未写明通讯地址的，视为公司注册地址或身份证地址为通讯地址。任何一方给对方通知、函件等，在到达该方地址时生效（快递发出之日起3日内视为到达）。如任何一方联系方式或通讯地址有误或变更而导致另一方无法及时通知的，由此造成的损失由过错方负责。
- 本合同未尽事宜，双方可协商修订，签订补充协议。补充协议是本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。
- 本合同一式 伍 份，甲方执 壹 份，乙方执 叁 份，交房屋管理部门备案一份。合同自甲乙双方签字盖章之日起生效，均具有同等法律效力。
- 以下文件是本合同的附件，与本合同具有同等法律效力：
 - 出租方营业执照副本复印件（盖章）或身份证复印件；
 - 房屋产权证书复印件（产权人签字或盖章）或出租人有权出租的书面凭证；
 - 房屋原有附属设施、设备清单；
 - 后续装修、装饰、添置设备及费用清单。
 - 抵押登记证明复印件（如有）。

(6) 其他文件 _____

10. 双方补充约定:

租赁保证金: 甲方收取乙方保证金 10445 元 (大写: 壹万零肆佰肆拾伍元) 该项费用在上个租赁期间内已支付给甲方, 本期顺延。在租赁期满后甲方需无条件无息退还乙方 (交还房屋贰日前)。

水表读数 电表读数 其他:

附件:

- 附件 1: 出租方营业执照副本复印件或身份证复印件
- 附件 2: 房屋权属证明文件 (复印件)
- 附件 3: 《房屋原有附属设施、设备清单》
- 附件 4: 房屋装修方案及《后续装修、装饰、添置设备及费用清单》
- 附件 5: 其他文件

出租方 (甲方) 签章:

签约代表: 

承租方 (乙方) 签章:

签约代表: 

签约时间: 2015 年 3 月 30 日

商业房屋实地查勘表

房屋坐落		改各新城邦名苑#103, 104#		建筑面积	232.13m ²
建筑结构	<input checked="" type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 混合 <input type="checkbox"/> 砖木	建筑年代	2011年	所在层次	1-2
楼层高度	一楼3.6m, 二楼2.8m	楼幢朝向	朝东	电梯数量	
商业类型	<input type="checkbox"/> 商业街商铺 <input type="checkbox"/> 市场类商铺 <input type="checkbox"/> 社区商铺 <input checked="" type="checkbox"/> 住宅底层商铺 <input type="checkbox"/> 百货商场、购物中心商铺 <input type="checkbox"/> 商务楼、写字楼商铺 <input type="checkbox"/> 交通设施商铺				
临街状况	<input type="checkbox"/> 三面临街 <input type="checkbox"/> 二面临街 <input checked="" type="checkbox"/> 一面临街 <input type="checkbox"/> 不临街(巷内)				
临街深度	<input type="checkbox"/> <6米 <input checked="" type="checkbox"/> 6-12米 <input type="checkbox"/> 12米 <input type="checkbox"/> >12米				
门面宽度	<input type="checkbox"/> <3米 <input checked="" type="checkbox"/> 3-4米 <input type="checkbox"/> 4-7米 <input type="checkbox"/> 7-10米 <input type="checkbox"/> >10米				
朝向	<input type="checkbox"/> 东南 <input type="checkbox"/> 西南 <input type="checkbox"/> 西北 <input type="checkbox"/> 东北 <input type="checkbox"/> 南北 <input checked="" type="checkbox"/> 朝东				
使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input checked="" type="checkbox"/> 出租				
设施设备	<input checked="" type="checkbox"/> 水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 宽带 <input checked="" type="checkbox"/> 空调				
房屋保养	<input type="checkbox"/> 较好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差				
停车位	<input type="checkbox"/> 购 <input type="checkbox"/> 数量: <input type="checkbox"/> 租 <input type="checkbox"/> 数量:				
物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无				
装修	室内	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地板(复合/实木) <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input checked="" type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水磨石 墙面: <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 木装饰 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 木墙裙 天棚: <input type="checkbox"/> 木工板 <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> 铝格栅 <input type="checkbox"/> 塑扣板(PVC)			
	外立面	<input checked="" type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 干挂石材 其他:			
土地使用者				土地面积	
宗地形状	<input type="checkbox"/> 规则 <input checked="" type="checkbox"/> 较规则 <input type="checkbox"/> 不规则				
宗地四至	东: 茗荷路 南: 南二环路 西: 北:				
基础设施	红线外: <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 通下水 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input type="checkbox"/> 通燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 通热力				
	红线内: <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 通下水 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 通燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 通热力				
外部道路	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
外部绿化	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
外部卫生	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
外部保安	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
周边主要道路	茗荷路, 南二环路				
周边公交/地铁					
周边类似物业					
商业中心级别	<input type="checkbox"/> 市级商业中心 <input type="checkbox"/> 区级商业中心 <input type="checkbox"/> 小区级商业中心 <input type="checkbox"/> 专业性商业街区				
周边商业类型	<input type="checkbox"/> 餐饮 <input type="checkbox"/> 娱乐 <input type="checkbox"/> 服饰 <input type="checkbox"/> 百货 <input type="checkbox"/> 五金 <input type="checkbox"/> 小吃 <input type="checkbox"/> 金融				
人流量	<input type="checkbox"/> 小 <input type="checkbox"/> 较小 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较大 <input type="checkbox"/> 大				
周边教育机构					
周边医疗机构					
周边住宅/饭店					
周边商场超市					
周边金融机构					

备注
一楼 3.6m
二楼 2.8m
现出租给顺丰速运

查勘人员:

陈博 梅超 孙心

查勘日期: 2017.4.25



营业执照

统一社会信用代码 913401007117323125

名称	安徽华兴房地产土地评估有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	安徽省合肥市明光路东方装饰城2幢
法定代表人	曹凤琴
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2001年01月15日
营业期限	2001年01月15日至2030年01月04日
经营范围	房地产价格评估、土地评估(凭资质证书经营); 房地产中介服务;工程造价咨询;土地登记代理; 房地产项目可行性研究。



登记机关

2016年03月02日



每年1月1日至6月30日填报年度报告

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:安徽华兴房地产土地评估有限责任公司
法定代表人:曹凤琴
(执行合伙人)

住所:合肥市明光路东方装饰城2幢

营业执照注册号:913401007117323125

资质等级:一级

行政许可决定书号:建审【2016】17号

证书编号:建房估证字[2016]001号

有效期限:2016年10月27日至2019年10月26日



行政许可机关(公章)

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名称,执行房地产估价业务,有权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. 00116400

姓名 / Full name

王熙仙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340122197211087972

注册号 / Registration No.

3420100007

执业机构 / Employer

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-4

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名称,执行房地产估价业务,有权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. 00084243

姓名 / Full name

施志君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342923198610081232

注册号 / Registration No.

3420140047

执业机构 / Employer

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2017-9-9

持证人签名 / Bearer's signature



