

# 安徽新安房地产评估有限公司 房地产估价报告

皖新房估报字[2017]第 197 号

估价项目名称：合肥市包河区二里河桐城路至马冲路 A38 号商业用房  
房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘长福 注册号：3420060018

聂雯 注册号：3419980017

价值时点：2017 年 6 月 26 日

估价报告出具之日：2017 年 7 月 10 日

## 致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

我单位接受贵院的委托，对合肥市包河区二里河桐城路至马冲路A38号商业用房【产权证号：合包150005096，权利人：张燕华，建筑面积：13.50平方米，建筑年代：1998年】进行估价，估价目的为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

我们的估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选择比较法和收益法两种估价方法，经过评估测算，确定估价对象在价值时点2017年6月26日价值类型为公开市场价值的估价结果为：

总价（人民币）：268191元

大写（人民币）：贰拾陆万捌仟壹佰玖拾壹元整

单 价：19866元/平方米

注：估价结果应用的有效期限自本估价报告出具之日（2017年7月10日）起壹年内有效；估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此 致

法定代表人（盖章）



安徽新安房地产评估有限公司

二零一七年七月十日

2	2018.5.1-2019.4.30	1	13.5	12000
3	2019.5.1-2020.4.30	1	13.5	12000
4	2020.5.1-2021.4.30	1	13.5	12000
5	2021.5.1-2022.4.30	1	13.5	12000
合计		4.84	-	58080

①租赁期内第 1.84 年总租金为 22080 元。

#### ②确定租约限制

依据委托人提供的《房屋租赁合同》可知估价对象于价值时点有租约限制。

#### ③确定可出租面积比率

经过估价人员调查，合肥市目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以产权证登记的面积为准；故本次评估中可出租面积即为估价对象的建筑面积，即可出租面积比率为 100%。

#### ④确定空置和租金损失

经过估价人员实地查勘及调查，估价对象所处区域周边同类物业的出租率在 92%-98% 之间，租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付、少付或不付租金造成的收入损失。空置和租金损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。本次评估估价对象已经出租，确定估价对象不存在空置和租金损失。

#### ⑤确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房屋租赁过程中表现为租约期限内所产生的利息收入，再无其他获得。根据巢湖市范围内的房屋出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，一般为一个月的租金。租约自然终止之日，依照

### 房屋登记簿

房屋编号: 9319461 他项权证号(抵押)第 1 页

序号	1	2
业务宗号	14275651	24255472
一般抵押/最高额抵押	一般抵押	最高额抵押
抵押权人	安徽德信融资担保有限公司	安徽德信融资担保有限公司
抵押人/债务人	张燕华 / 张晓峰	张燕华, 贾力 / 张燕华
抵押担保债权数额 (最高债权数额)	人民币410000元	2000000元
担保范围	全部	见抵押合同
债务履行期限 (债权确定时间)	1年	2014-12-10~2015-12-10
他项权证号	房合庐他字第8230013156号	房合庐他字第8230037966号
登记时间	2013-09-22	2014-12-12
初审人/登簿人	刘必荣 / 徐路阳	张蕾 / 徐路阳
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
初审人/登簿人	/	/
抵押担保业务宗号	24077823	
登记时间	2014-12-04	
初审人/登簿人	张蕾 / 徐路阳	/
业务编号: 14275651		业务编号: 24255472
房屋编号: 9319461		房屋编号: 9319461, 10293199
债务人: 张晓峰		债务人: 张燕华

注: 他项权证、换证情况, 以及地役权登记在本登记簿中记载。



房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 合售150005096 限制

登记号	2009820398	业务种类	名称或坐落变更	区域	档间区
权利人姓名	张燕华	证件号码	340103198305013540	联系电话	身份证
所属行业		产权证号		产权证类别	身份证
代理人姓名	张燕华	产权证号	340102600501308	产权证类别	身份证
产权证号		产权证类别	身份证	产权证号	1999602046
产权证号	中017849	产权证类别	身份证	产权证号	
共有情况					
抵押情况					
预售许可证书号					预售备案号
共有情况	单独所有				房屋性质
限制情况	2016年9月19日被包河法院轮候查封三年				
限制情况	于2015年10月19日被海法院查封三年 于2016年1月26日被庐法院轮候查封三年 于2016年3月22日被合肥市庐阳区法院轮候查封三年 于2016年3月25日被浙江省杭州市中院轮候查封三年 于2016.4.13日被包河法院轮候查封三年 于2016年6月16日被江阴法院轮候查封三年				
房屋坐落	二里河桐城路至马冲路A38号				
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
	2	1	1	间	
室号/部位	A38				
房屋状况	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	商业服务	非住宅	13.50	.00
	竣工日期	产别	支丘号		
	1998-01-01	私有房产			
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	
	135,200.00	元 .00	1998-04-27	00.0000-00-00	

