

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：肥西县元洪贸易有限公司位于肥西县桃花工业园锦绣大道（金寨路与锦绣大道交口西北角）一幢商业服务用房的公开市场价值评估

委 托 人： 合肥市中级人民法院

估 价 机 构： 安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

房地产估价师： 王照仙 施志君

估价作业日期： 2017 年 9 月 13 日至 2017 年 11 月 2 日

估价报告编号： 安华房估报[2017]字第 1666 号

致 委 托 人 函

合肥市中级人民法院：

我公司于 2017 年 9 月 7 日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于肥西县桃花工业园锦绣大道（金寨路与锦绣大道交口西北角）一幢商业服务用房房地产价值进行评估，评估目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，评估工作至 2017 年 11 月 2 日结束。

根据委托人提供的《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》【(2017)皖 01 中委字第 00274 号】、《房地产权证》、《国有土地使用证》及其他相关资料，房地产权利人为肥西县元洪贸易有限公司，单独所有。

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
肥西县元洪贸易有限公司	桃花工业园 锦绣大道 1 层	953.29	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015700 号	钢混	1/8F	2011 年
	桃花工业园 锦绣大道 2 层	833.12	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015694 号		2/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 3 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015695 号		3/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 4 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015693 号		4/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 5 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015699 号		5/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 6 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015692 号		6/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 7 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015697 号		7/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 8 层	334.41	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015698 号		8/8F	
土地使用权人	座落	使用权面积	用途	土地使用证号	使用权类型	终止日期	
肥西县元洪贸易有限公司	合经区桃花 工业园	3356.85	商业	肥西国用(2011) 第 084 号	国有	2049 年 7 月	

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用适宜的估价方法（比较法和收益法），通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2017 年 11 月 2 日满足各项假设限制条件下的客观合理价格约为（总价）：人民币 7529.20 万元，大写（人民币）：柒仟伍佰贰拾玖万贰仟元整（根据委托方提供的租赁合同，租赁期限自 2011 年 4 月起至 2021 年 4 月止）。

房地产权利人	坐落房号	所在层/总层数	用途	房地产权证号	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
肥西县元洪贸易有限公司	桃花工业园锦绣大道1层	1/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015700号	953.29	15189	1447.95
	桃花工业园锦绣大道2层	2/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015694号	833.12	10632	885.77
	桃花工业园锦绣大道3层	3/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015695号	969.46	7595	736.30
	桃花工业园锦绣大道4层	4/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015693号	969.46	7595	736.30
	桃花工业园锦绣大道5层	5/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015699号	969.46	7595	736.30
	桃花工业园锦绣大道6层	6/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015692号	969.46	7595	736.30
	桃花工业园锦绣大道7层	7/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015697号	969.46	7595	736.30
	桃花工业园锦绣大道8层	8/8F	商业服务	房地权证肥西字第10015698号	334.41	7595	253.98
合计					6968.12		6269.20
装修款							1260.00
总计							7529.20

本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2017年11月2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

二〇一七年十一月二日



房地产估价结果报告

一、委托人

名称：合肥市中级人民法院

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

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

估价对象为合肥市肥西县桃花工业园锦绣大道(金寨路与锦绣大道交口西北角)一幢商业服务用房，总建筑面积为 6968.12 平方米的商业服务房地产。

(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肥西县金寨路与锦绣大道交口西北角(桃花工业园锦绣大道)，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：

合肥市肥西县金寨路与锦绣大道交口西北角(桃花工业园锦绣大道 1 层至 8 层)；使用性质：商业服务，建筑年代为 2011 年，根据委托方提供的租赁合同，租赁期限自 2011 年 4 月起至 2021 年 4 月止，该房产于 2011 年由承租人承租。安徽贝亿酒店管理有限公司与合肥圣丰装饰有限公司于 2016 年 3 月 18 日的签订装修合同书，工期为 2016 年 4 月 9 日至 2016 年 10 月 8 日，装修合同金额为 1400 万元，为一次性包死价。2017 年 9 月 13 日估价师经现场勘察，估价对象现为维也纳酒店(明珠广场店)，正常经营。维也纳酒店(明珠广场店)一层为大堂、餐厅、会议室等；二层为足浴店；

三层至七层为客房（其中三至六层每层 12 个标间、15 个单间；七层 12 个标间、13 个单间、1 个套房）；八层为餐厅。结构：钢混；房地产权证号：房地权证肥西字第 10015700 号、10015694 号、10015695 号、10015693 号、10015699 号、10015692 号、10015697 号、10015698 号；房屋总层数为 8 层，本次估价对象位于 1-8 层；总建筑面积：6968.12 m²；楼幢朝向为南北朝向，有二部电梯，有水、电、卫、消防、通讯等配套设施，外墙真石漆，内墙墙纸，酒店大堂为欧式吊顶，客房配备格力空调，恒通牌洁具、海马地毯、TCL 灯具、ADEL 锁具，建筑年代为 2011 年。

经现场查勘，估价对象位于金寨路与锦绣大道交口西北角，现出租作为维也纳酒店，维护状况较好。

（二）权益状况

估价对象为合肥市肥西县金寨路与锦绣大道交口西北角（桃花工业园锦绣大道）商业服务用房，根据委托方提供的《房地产权证》、《土地使用权证》，房地产权利人：肥西县元洪贸易有限公司，单独所有；总建筑面积：6968.12 平方米；规划用途为商业服务。

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
肥西县元洪贸易有限公司	桃花工业园 锦绣大道 1 层	953.29	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015700 号	钢混	1/8F	2011 年
	桃花工业园 锦绣大道 2 层	833.12	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015694 号		2/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 3 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015695 号		3/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 4 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015693 号		4/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 5 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015699 号		5/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 6 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015692 号		6/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 7 层	969.46	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015697 号		7/8F	
	桃花工业园 锦绣大道 8 层	334.41	商业 服务	房地权证肥西字 第 10015698 号		8/8F	
土地使用权人	座落	使用权面积	用途	土地使用证号	使用权类型	终止日期	
肥西县元洪贸易有限公司	合经区桃花 工业园	3356.85	商业	肥西国用(2011) 第 084 号	国有	2049 年 7 月	

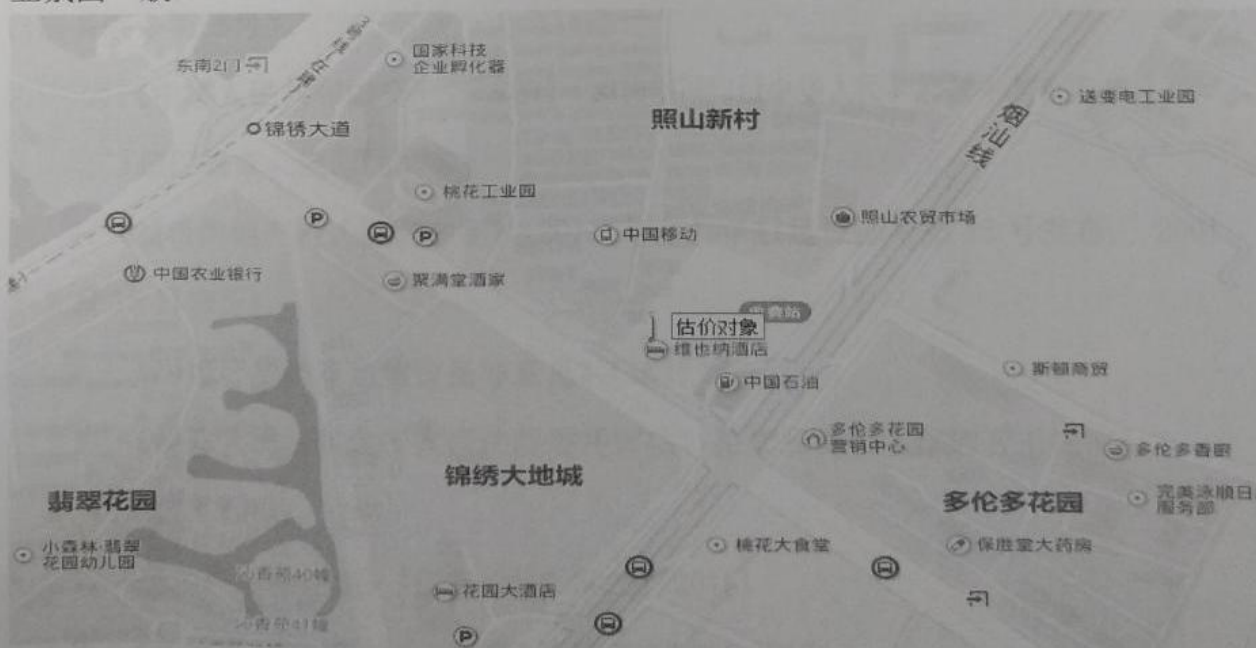
根据委托方提供的土地证显示,该房产所占用土地使用权类型为国有,用途为商业,终止日期为2049年7月,故估价对象至估价时点(2017年11月2日)剩余土地使用年限为31.75年。根据委托方提供的租赁合同,租赁期限自2011年4月至2021年4月,至估价时点2017年11月2日,租约内收益期限合计为3.5年。

在价值时点,估价对象存在抵押并已被合肥市中级人民法院查封,本次估价不考虑估价对象抵押、查封因素的影响。

(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肥西县金寨路与锦绣大道交口西北角桃花工业园锦绣大道,东近金寨路,南临锦绣大道,西临照山新村,北临照山新村;周边有中石油加油站、桃花工业园管委会、桃花大食堂、照山农贸市场、照山幼儿园、合肥工业大学新区、翡翠湖等;有照山新村、锦绣大地城、多伦多花园等住宅小区;出行交通便捷,有30路、33路、604路等多路公交车;地势平坦,场地平整,基础配套设施齐全,商业氛围一般。



估价对象位置示意图

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点

二〇一七年十一月二日（根据委托方要求确定为出具报告之日）。

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”状态下商业用途房地产于价值时点2017年11月2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》（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》（2011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. 《合肥市中级人民法院价格评估委托书》(2017)皖01中委字第00274号
2. 《房地产权证》
3. 《国有土地使用证》
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，估价对象属于商业服务用途房地产，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。

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

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

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

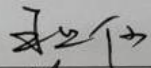

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的~~相关资料~~，选用适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2017 年 11 月 2 日满足各项假设限制条件下的客观合理价格约为（总价）：人民币 7529.20 万元，大写（人民币）：柒仟伍佰贰拾玖万贰仟元整。

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	注册号	签名	签名日期
王照仙	3420100007		2017.11.2
施志君	3420140047		2017.11.2

十二、估价作业日期

2017 年 9 月 13 日至 2017 年 11 月 2 日

十三、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十一月二日至二〇一八年十一月一日止。

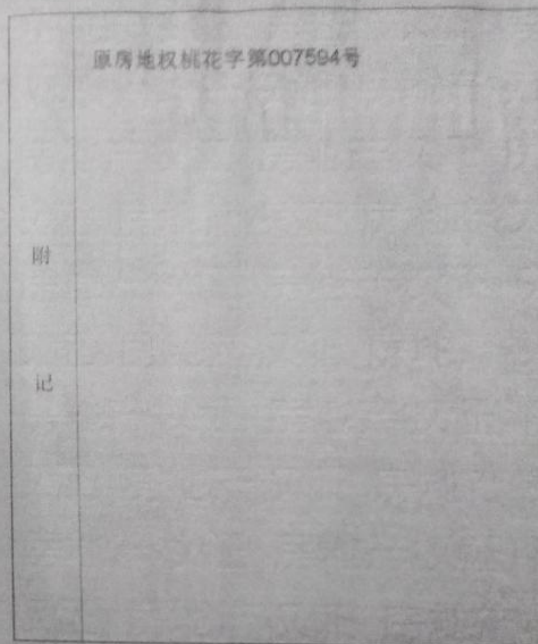
十四、其他需要说明的事项

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。

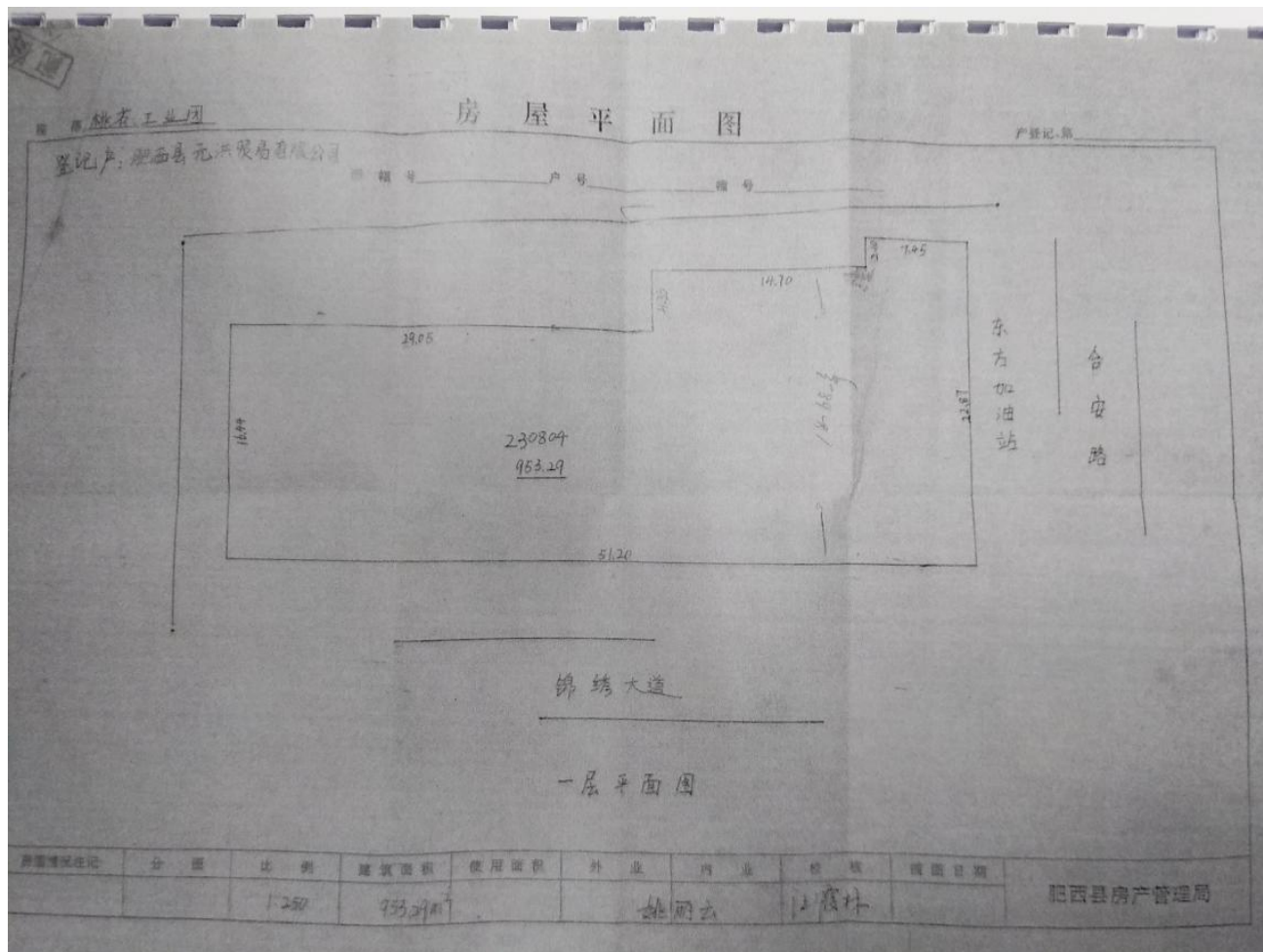
2. 本估价报告正本一式七份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

房地产权证 肥西 字第 10015700 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	桃花工业园锦绣大道1座				
登记时间	2011-05-13				
房屋性质					
规划用途	商业服务				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	8	钢筋混凝土结构	953.29		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

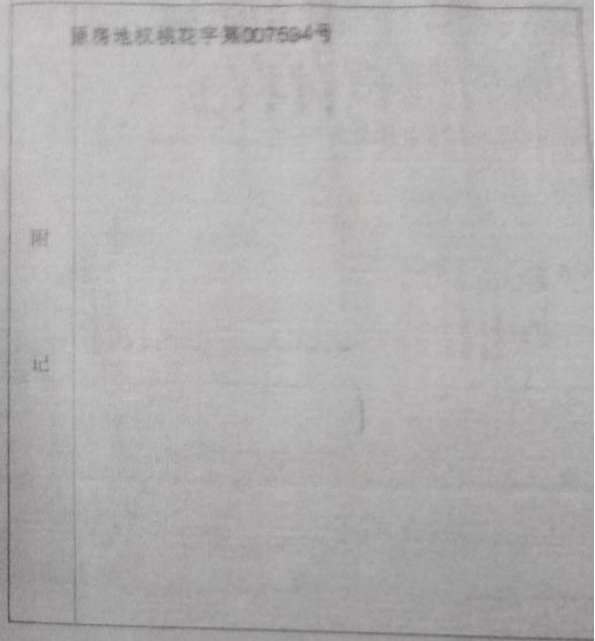


填发单位 (盖章)



房地权证 字第 10015694 号

房地产权证				
权利人: 西乡县元兴贸易有限公司				
共有情况: 单独所有				
房屋坐落: 西乡县高家湾工业园区锦禧大道2号				
登记时间: 2011-05-13				
房屋性质:				
规划用途: 商业服务				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	8	钢筋混凝土结构	833.12	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

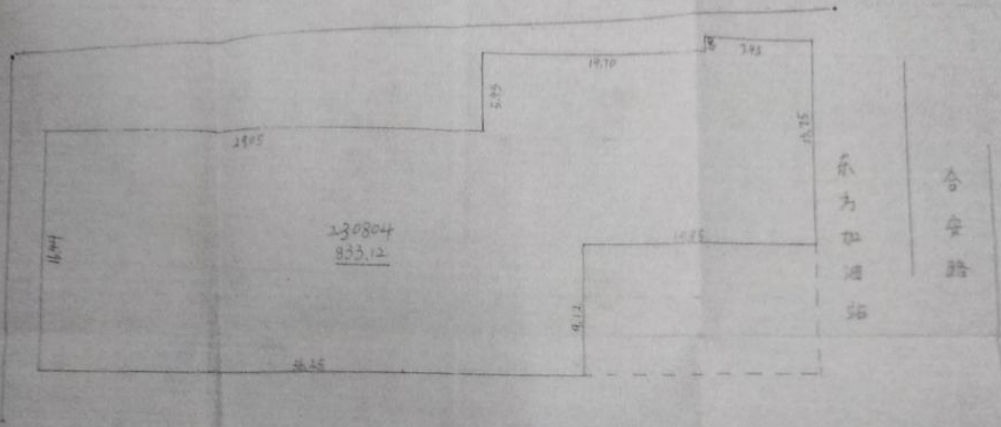


填发单位 (盖章)



房屋平面图

权利人: 西乡县元兴贸易有限公司



锦禧大道
合安路
二层平面图

注: 图中尺寸以厘米为单位

房屋用途	用途	比例	建筑面积	套内面积	外业	内业	数量	数量	数量
		1:250	833.12 m ²		桃丽云	江霞林			

西乡县房产管理局

房地产权证 肥西 字第 10015695 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	桃花工业园锦绣大道3层			
登记时间	2011-05-13			
房屋性质				
规划用途	商业服务			
	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	其他
房屋状况	8	钢筋混凝土结构	969.48	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

原房地权证桃花字第007594号

附
记

颁发单位

房地产权证 肥西 字第 10015693 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	桃花工业园锦绣大道4层			
登记时间	2011-05-13			
房屋性质				
规划用途	商业服务			
	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	其他
房屋状况	8	钢筋混凝土结构	969.48	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

原房地权证桃花字第007594号

附
记

颁发单位

房地权证 肥西 字第 10015699 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	桃花工业园锦绣大道5层		
登记时间	2011-05-13		
房屋性质			
规划用途	商业服务		
	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)
层数	8	钢筋混凝土结构	969.46
结构			
状况			
土地编号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况			

原房地权证桃花字第007594号

附

记

填发单位



房地权证 肥西 字第 10015692 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司		
共有情况	单独所有		
房地坐落	桃花工业园锦绣大道8层		
登记时间	2011-05-13		
房屋性质			
规划用途	商业服务		
	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)
层数	8	钢筋混凝土结构	969.46
结构			
状况			
土地编号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
状况			

原房地权证桃花字第007594号

附

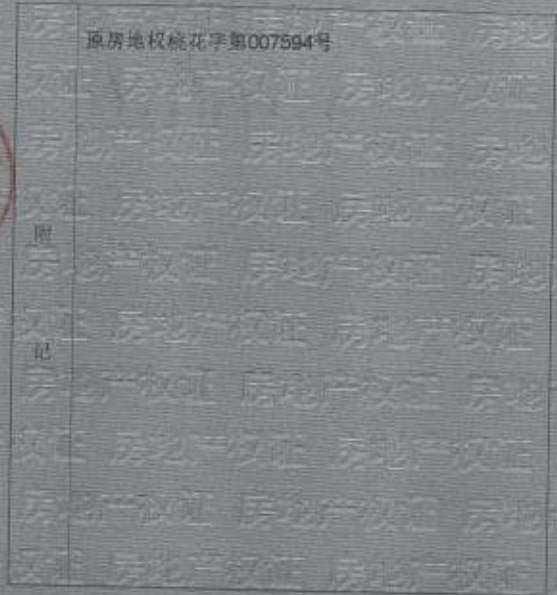
记

填发单位



房地产权证 肥西 字第 10015697 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	桃花工业园锦绣大道7层			
登记时间	2011-05-13			
房屋性质				
规划用途	商业服务			
房屋状况	层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	8	钢筋混凝土结构	969.46	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	



房地产权证 肥西 字第 10015698 号

房地产权利人	肥西县元洪贸易有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	桃花工业园锦绣大道8层			
登记时间	2011-05-13			
房屋性质				
规划用途	商业服务			
房屋状况	层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	8	钢筋混凝土结构	334.41	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

