

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于合肥市新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广  
场商业楼 1、2、3 幢 1-503 商业房地产市场价值估价

委 托 人：合肥市包河区人民法院

估 价 方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马保 胡凌云

估价作业日期：2017 年 3 月 2 日-2017 年 8 月 2 日

估价报告编号：皖财苑房评字[2017]第 026 号

# 目 录

致委托方函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、估价的假设: .....	4
二、应用的限制条件: .....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、 委托人: .....	6
二、 估价方: .....	6
三、 估价对象: .....	6
四、 估价目的: .....	7
五、 价值时点: .....	7
六、 价值定义: .....	7
七、 估价依据: .....	7
八、 估价原则: .....	8
九、 估价方法: .....	8
十、 估价结果: .....	9
十一、 估价人员: .....	8
十二、 估价作业日期: .....	9
十三、 估价报告应用有效期: .....	10
十四、 其他情况说明.....	10
估价技术报告.....	11
一、 个别因素分析: .....	11
二、 区域因素分析: .....	12
三、 市场背景分析: .....	13
四、 最高最佳使用分析: .....	15
五、 评估选用方法: .....	16
六、 估价测算过程: .....	16
七、 估价结果确定: .....	27
估价报告附件.....	28

此本报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法: 依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较, 对类似房地产的成交价格进行适当修正, 以估算估价对象的客观合理的价格。

收益法: 是运用适当的资本化率, 将预期的估价对象房地产未来各期(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房地产价格。

#### 十、 估价结果:

采用比较法的计算结果为: 7968 元/平方米, 采用收益法的计算结果为 4247 元/平方米, 对于待估房产采用比较法和收益法的评估结果差距较大, 根据合肥市该区域同类房地产市场状况及估价对象的实际情况, 合肥市商业房地产租赁市场滞后于交易市场, 因此估价人员认为比较法结果更能反映估价对象的市场价值, 根据评估人员的估价经验确定采用比较法作为估价对象评估价最终结果, 则

估价对象评估单价  $P = 7968$  (元/平方米) (取整)

估价对象评估总价  $V = 7968$  元/平方米  $\times$  1240.35 平方米  
 $\approx 988.31$  (万元) (保留两位小数)

(大写: 人民币玖佰捌拾捌万叁仟壹佰元整)

#### 十一、 估价人员:

参加本次估价的注册房地产估价师和土地估价师:

姓名	注册号	签章
----	-----	----

马 保	证号: 3420150033	
-----	----------------	--

胡凌云	证号: 3420110056	
-----	----------------	---

# 致委托方函

合肥市包河区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【位于合肥市新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广场商业楼1、2、3幢1-503，房屋所有权人：陈传国，《房地产权证》权证字号为：房地权证合产字第8110024769号，证载建筑面积：1240.35 m<sup>2</sup>，房屋为钢筋混凝土结构。房屋总层数为6层，估价对象所在层为5层，房屋规划用途为商业，2012年建成。在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等法律法规，遵循公正、公开、公平的原则，为委托方审理案件，司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017年3月2日）的市场价值为：

总价：988.31万元，大写金额：玖佰捌拾捌万叁仟壹佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

产权人	权证字号	坐落	设计结构	建成年代	规划用途	所在层/总层	建筑面积/m <sup>2</sup>	单价元/m <sup>2</sup>	总价万元
陈传国	房地权证合产字第8110024769号	合肥市新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广场商业楼1、2、3幢1-503	钢筋混凝土结构	2012年建成	商业	5层/6层	1240.35	7968	988.31

需要说明的是：

①根据委托方提供的材料，估价对象设有他项权利。房地产他项权证：房地他证合产字第8210055509号；房地产他项权利人：中国建设银行股份有限公司合肥钟楼支行；房地产权利人：陈义银，陈传国；他项权利种类：一般抵押；债权数额：5902600元；登记时间：2014年3月28日。

②本报告价值时点为2017年3月2日，评估结果有效期为自完成并提交估价报告日起一年内有效。

(房地产估价师) 法定代表人：  
安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司  
二零一七年八月二日

# 注册房地产估价师声明

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、没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2017年3月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加实地查勘人员有：马保、胡凌云。我们对估价对象的实地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，依据委托方提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。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、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方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的基础上，结合估价经验，经过测算与对影响房地产市场价格因素的分析，为委托方处置拍卖估价对象房地产提供市场价值参考依据。

9、参加本次估价的注册房地产估价师和土地估价师：

姓名 注册号  
马保 证号：3420150033

胡凌云 证号：3420110056



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设:

1、根据估价对象的用地现状，基础设施设定为“六通一平”（即：通上水、下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内场地平整）。

2、按照最高最佳使用原则，估价对象以现状用途使用为最高最佳使用。

3、估价对象四至界限清楚，无权属争议，本次评估面积以房产证为准，我们未经实地测量，并假设其为真实和准确的。

4、本报告估价结果是估价对象于价值时点 2017 年 3 月 2 日当时市场状况下形成的客观合理的市场价值。

5、委托方所提供的有关法律文件、资料、数据是真实、完整、合法和有效的。

6、此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

7、估价对象按照规划用途保持不变，并假设可长期持有。

## 二、应用的限制条件:

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进行的房地产市场价值评估。

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，仅为委托方处置拍卖估价对象房地产提供市场价值参考依据，不得用于其他目的，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、由于房地产处置的时间具有不确定性，故提请本报告使用方注意，在报告使用期内，当地区房地产市场价格波动较大时，应对估价对象市场价值重新评估。

5、本报告包括封面、目录、致估价委托方函、注册房地产估价师声明、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、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策等房地产价格影响因素发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

7、本估价报告提供的估价结果系公开市场价格，但未包括转让时所需缴纳的税费。

8、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效，即估价目的在报告完成后的一年内实现，超过一年需重新进行评估。

# 房地产估价结果报告

皖财苑房评字[2017]第026号

一、委托人：合肥市包河区人民法院

二、估价方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张小玲

地址：合肥市安庆路279号中环汇景大厦1601-1602室

资质证书编号：AHJSGJA1620004

资质等级：贰级

工商营业执照注册号：91340100758536941J

资质证书有效期：2016年9月23日至2019年9月22日

三、估价对象：合肥市新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广场商业楼

1、2、3幢1-503商业用房

## 1、房地产权属

### (1)、房产登记状况

估价对象房地产位于合肥市新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广场商业楼1、2、3幢1-503，根据房屋产权证的登记信息如下：

房屋所有权人：陈传国，《房地产权证》权证字号为：房地权证合产字第8110024769号，证载建筑面积：1240.35 m<sup>2</sup>，房屋为钢筋混凝土结构。房屋总层数为6层，估价对象所在层为5层，房屋规划用途为商业，2012年建成。

### (2)、他项权利状况

估价对象来源合法、产权清晰，根据委托方提供的资料估价对象设有他项权利。房地产他项权证：房地产他证合产字第8210055509号；房地产他项权利人：中国建设银行股份有限公司合肥钟楼支行；房地产权利人：陈义银，陈传国；他项权利种类：一般抵押；债权数额：5902600元；登记时间：2014年3月28日。

## 2、估价对象实体情况

估价对象房地产位于合肥市新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广场商业楼1、2、3幢1-503，估价对象房屋为钢筋混凝土结构，证载建筑面积：1240.35 m<sup>2</sup>。房屋总层数为6层，估价对象所在层为5层，房屋规划用途为商业，现实际用途为商业。建筑物外墙刷涂料，室内为毛坯，现场勘查之日为空置状态，商业氛围较好，环境较好。

四、 估价目的：为委托方处置拍卖估价对象房地产提供市场价值参考依据。

五、 价值时点：二零一七年三月二日

六、 价值定义：

市场价值是假定估价对象在符合一定条件下进行交易而最可能实现的价格。本次估价结论是估价对象在价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

七、 估价依据：

（一）、法律依据：

1、《中华人民共和国物权法》2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日七届人大八次会议通过；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号）；

5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号）；

6. 《中华人民共和国担保法》（1996年6月30日中华人民共和国主席令第50号）；

7. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

8. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房579号；

9. 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布；

10. 《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》；

11. 《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》；

12. 其他法律规定、政策文件等。

（二）、估价技术依据

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]。

(三)、委托方提供的资料

- 《安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书》复印件;
- 《房屋登记簿》复印件;
- 《房地产权证》复印件;
- 《房地产他项权证》复印件

(四)、估价机构掌握的资料

本机构了解的房地产市场有关资料;  
估价人员现场勘察记录。

八、 估价原则:

- 1、独立客观公正原则: 独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上, 评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。
- 2、合法原则: 是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。
- 3、最高最佳使用原则: 是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。
- 4、替代原则: 是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产(用途、结构、规模、档次、所处地区相同或相近等), 其价格是相近的。
- 5、价值时点原则: 是指某房地产的价格是动态变化的, 不同的时间点, 其价格不同, 评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

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。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产即商业房地产进行公开市场价值估价。由于估价对象属于商业房地产, 该区域内商业房地产市场比较活跃, 交易案例较多, 符合比较法运用的条件, 又由于该类型房地产用于出租较多, 房屋的收益持续而稳定, 符合收益法运用的条件。通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后, 估价人员通过市场调查, 采集到距离价值时点1年期间与估价对象处在同一供求圈内, 并在建筑面积、用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产有关销售的资料, 因

# 房屋登记簿

房屋编号: 6330764

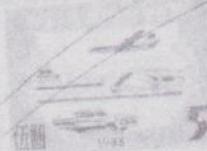
基本状况第 1 页

房屋坐落	新站区铜陵北路与物流大道交口馥邦商务广场商业楼1、2、3幢5层1-503									
地号	105	业务宗号		建筑物总层数	6					
土地性质		建筑面积	1240.35m <sup>2</sup>	规划用途	商业					
国有土地使用取得方式 (集体土地使用类型)		套内建筑面积	621.45m <sup>2</sup>	房屋结构	钢筋混凝土结构					
土地使用年限		分摊共有面积	618.9m <sup>2</sup>	登记时间	2012-07-12					
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	陈静 / 陈静					
基本状况登记已用纸页数	1									
房屋所有权 登记已用纸页数	1	2								
房屋他项权利 登记已用纸页数	1									
其他状况部分 登记已用纸页数	1									
附 记										

2012  
4

# 房地产权证

登记号: 2007000047



权证字号: 房地权 台产字第 097534号

填发单位 (盖章)



填发日期: 2007年 01月 26日

房地产权证 合产 字第 8110024769 号

房地产权利人	陈传国		
共有情况	单独所有		
房地坐落	新站区铜陵北路与物流大道交口徽邦商务广场商业楼 1、2、3幢1-503		
登记时间	2012年07月20日		
房屋结构	商业	房屋结构	商业
房屋用途	商业	房屋用途	商业
层数	0	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1240.35
房屋状况	0	室内使用面积 (m <sup>2</sup> )	621.45
土地状况	商业	土地用途取得方式	出让
		土地使用年限	商业

业务编号: E241434  
 房屋编号: 6330764  
 持证人身份证名称: 居民身份证  
 持证人身份证号码: 340101198512290010

附 记



填发单位 (盖章)



房地产他证 合产 字第 8210055509号

房地产他项权利人	中国建设银行股份有限公司合肥钟祥支行	
房地产权利人	陈义银, 陈传国	
房地产权证号	所有权证号详见附记	
房地坐落	庐阳区合裕路939号2幢106室; 新站区铜陵北路与物流大道交口群邦商务广场商业楼1、2、3幢1-503	
他项权利种类	一般抵押	
量权数额	5902600元	
登记时间	2014-03-28	

附 记

业务编号: 18319072  
 房屋编号: 6330764, 9307085  
 债务人: 合肥强利新置业有限公司  
 房权证合产字第8110024769号, 合产130027300



填发单位 (盖章)

