

房地产估价报告

估价项目：安徽省君湖生态农业休闲度假村有限公司位于寿县瓦埠镇规划区西部振武路西侧一宗商业设施用地土地使用权及地上建筑物价值

委托人：合肥市庐阳区人民法院

估价单位：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：张文全 注册号：3420120004

赵广钧 注册号：3420090013

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第 S0162 号

估价报告出具日期：二〇一七年六月八日

致 委 托 方 函

合肥市庐阳区人民法院：

受贵院委托, 我对位于寿县瓦埠镇规划区西部振武路西侧安徽省君湖生态农业休闲度假村有限公司的一宗商业设施用地土地使用权（土地面积为 29636.90 m²）及地上建筑物（总建筑面积为 6276 m²）的房地产市场价值进行评估, 价值时点为 2017 年 5 月 19 日。

估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则, 根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素, 并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为成本法和收益还原法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估, 其评估结果如下：

估价对象评估总价：¥2695.65 万元

（大写贰仟陆佰玖拾伍万陆仟伍佰元整）

详细情况见《房地产估价结果一览表》。

注：估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 6 月 7 日止。

此致

法人代表：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司



房地产估价结果一览表

估价报告编号：皖天源【2017】房估字第 S0162 号

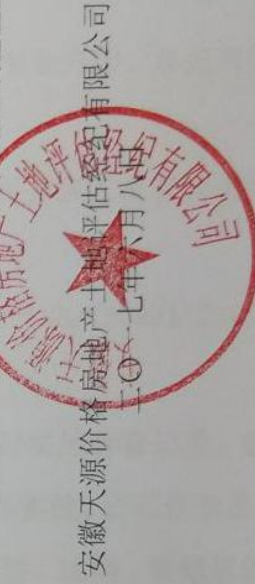
价值时点：2017 年 5 月 19 日

估价对象 权利人	估价对象	证号	用途	结构/类型	终止日期/ 建筑年代	层数/ 总层数	面积 (平方米)	单位价格 (元/平方米)	总价 (万元)
安徽省君 湖生态农 业休闲度 假村有限 公司	土地(瓦埠镇规划区西部,振 武路西侧(201359地块))	寿国用(2014)第013306号	商业设施	出让	2054年04 月18日	/	29636.90	586	1737.83
	单层别墅	/	别墅	钢混结构	/	1/1F	102.4	2293	23.48
	单层别墅	/	别墅	钢混结构	/	1/1F	102.4	2293	23.48
	单层别墅	/	别墅	钢混结构	/	1/1F	102.4	2293	23.48
	单层别墅	/	别墅	钢混结构	/	1/1F	102.4	2293	23.48
	连体别墅	/	别墅	钢混结构	/	1/1F	102.4	2293	23.48
	连体别墅	/	别墅	钢混结构	/	1-2/2F	504	2904	146.36
	连体别墅	/	别墅	钢混结构	/	1-2/2F	504	2904	146.36
	连体别墅	/	别墅	钢混结构	/	1-2/2F	504	259	13.05
	会议中心	/	会议中心	钢混结构	/	1-2/2F	2320	1036	240.35
合计	餐厅(酒店)	/	餐厅	钢混结构	/	1-2/2F	1428	1036	147.94
									2695.65

备注：

(一) 本次估价中依据的有关评估资料均由委托方提供，其真实性由委托方负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 本报告估价结果为满足本报告价格定义条件下的商业设施用途房地产市场价格。如估价目的、价值时点、估价对象用途、估价对象权利状况、土地使用年期、土地开发程度、容积率、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素之一发生变化，本报告估价结果将做相应调整直至重新评估。



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahitpg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

房地产估价结果报告

皖天源【2017】房估字第 S0162 号

一、委托方

委托方名称(姓名): 合肥市庐阳区人民法院

联系人: 郑法官

联系电话: 65352801

二、估价机构

单位名称: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

单位地址: 合肥市蒙城路 73 号天源 4 号楼 401 室 (大厦 4 层)

公司类型: 有限责任公司 (自然人投资或控股)

经营范围: 房地产价格评估, 房地产项目评估、策划, 房地产经纪, 编制房地产可行性研究报告及项目建议书; 土地评估; 价格评估、咨询, 价格鉴定; 二手车价格鉴定评估, 工程造价咨询, 企业投资咨询服务。

房地产评估资质: 国家一级房地产估价机构

资格证书编号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

土地所有权状况	估价对象所占土地所有权为国家所有		
土地使用权状况	安徽省君湖生态农业休闲度假村有限公司, 使用权类型为出让		
他项权利设立情况	无	土地使用用途与管制	商业设施用地
房屋所有权状况	安徽省君湖生态农业休闲度假村有限公司		
出租或占用情况	无		
其他特殊情况等	无		
土地使用权证号	寿国用 (2004) 第 013306 号		
土地使用权终止日期	2054 年 04 月 18 日		

(二) 估价对象实物状况

估价对象	产权证号	设计用途	面积(m ²)	结构/类型	建成年代/终止日期	所在层数	实物状况
土地(瓦埠镇规划区西部, 振武路西侧(201359地块))	寿国用(2014)第013306号	商业设施	29636.90	出让	2054年04月18日	/	通水、通路、通电, 部分平整
单层别墅	/	别墅	102.4	钢混结构	/	1/1F	外墙为木板, 塑钢窗, 钢制入户门, 复合木门 地砖地板地面, 墙纸墙砖墙面, 石膏吊顶, 2016 年6月份完成装修
单层别墅	/	别墅	102.4	钢混结构	/	1/1F	同上
单层别墅	/	别墅	102.4	钢混结构	/	1/1F	同上
单层别墅	/	别墅	102.4	钢混结构	/	1/1F	同上
单层别墅	/	别墅	102.4	钢混结构	/	1/1F	同上
连体别墅	/	别墅	504	钢混结构	/	1-2/2F	外墙为涂料, 内墙为墙纸、乳胶漆, 地砖、大 理石、地板地面, 石膏吊顶, 木门, 2016年6 月份完成装修
连体别墅	/	别墅	504	钢混结构	/	1-2/2F	同上
连体别墅	/	别墅	504	钢混结构	/	1-2/2F	同上
连体别墅	/	别墅	504	钢混结构	/	1-2/2F	结构未封顶, 外墙未砌
会议中心	/	会议中心	2320	钢混结构	/	1-2/2F	外墙涂料、内墙乳胶漆, 地砖地面, 铝合金窗
餐厅(酒店)	/	餐厅	1428	钢混结构	/	1-2/2F	外墙涂料、内墙乳胶漆, 地砖地面, 铝合金窗

(三) 估价对象区位状况描述

位置状况描述	坐落	寿县瓦埠镇规划区西部振武路西侧
	方位	位于瓦埠镇
	与重要场所(设施)的距离	距瓦埠镇政府距离约 1800 米
	临街(路)状况	振武路西侧
	朝向	/
	楼层	见实物状况表。
交通状况描述	道路状况	路况一般。
	出入可利用交通工具	较为不便。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	停车较为方便。
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域自然环境较好临瓦埠湖。
	人文环境	整体人文环境一般。
	景观	估价对象所在区域, 景观较好。
外部配套设施描述	基础设施	估价对象所在区域道路、排水、供电等设施完备, 综合基础设施条件一般, 保障率较一般。
	公共服务设施	估价对象临近瓦埠镇有一定公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

二〇一七年五月十九日(根据估价委托人出具的委托, 确定为估价人员现场勘查估价对象之日)

六、价值定义

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指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。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第46号）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第16号公告）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）；
- 9、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2017〕43号）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）；
- 12、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）；
- 13、《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》。

（二）有关技术标准

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB /T50899-2013);
- 3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 5、《不动产登记暂行条例》(国务院总理 656 号令, 自 2015 年 3 月 1 日起施行);
- 6、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发<2008 年工程建设标准规范制订、修订计划(第一批)>的通知》(建标(2008)102 号);
- 7、《房屋完损等级评定标准》(1984 年 11 月 8 日建设部发布)。

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书;
- 2、《土地使用权证》、《国有建设用地使用权出让合同》、地上建筑物面积统计单。

(四) 估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

所谓独立, 一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构; 二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系; 三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响, 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

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合, 所以估价方和估价人员在估价

中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

（三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是市场比较法的理论基础。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

（五）最高最佳利用原则

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。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

九、估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《城镇土地估价规程》及结合估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有市场比较法、成本法、收益还原法、假设开发法。根据六安市寿县房地产市场状况，结合估价对象的使用性质，综合确定地上建筑物采用成本法进行评估。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价评估方法有市场比

较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，土地选择收益法进行评估。

成本法的估价原理为：

利用成本法计算建筑物的重置价格，再扣除折旧，以此估算建筑物的客观合理价格。

计算公式为：

建筑物价格=建筑物重置价格×成新率

建筑物重置价格=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

考虑估价对象实际状况，本次评估不考虑前期工程费、报建费、销售费用、销售税费和开发利润。

收益还原法的估价原理：

收益还原法是指估算待估土地在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的土地还原率将估价对象在未来每年的纯收益折算为估价期日收益总和（土地价格）的一种方法。

十、估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

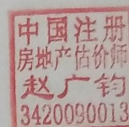
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一七年五月十九日的估价结果如下：

估价对象评估总价：RMB2695.65 万元，大写（人民币贰仟陆佰玖拾伍万陆仟伍佰元整）

详细情况见《房地产估价结果一览表》。

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册号	签字
赵广钧	3420090013	赵广钧
张文全	3420120004	张文全



十二、实地查勘期

二〇一七年五月十九日

十三、估价作业日期

二〇一七年五月十一日——二〇一七年六月八日。

十四、估价报告应用有效期：

二〇一七年六月八日 ——二〇一八年六月七日。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

