

# 房地产估价报告

估价项目名称：芜湖市镜湖区徽商财富广场南楼 201 室  
1614.31 平方米商业用房房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师：庞华琴 孙景明

估价报告出具日期：二〇一七年十二月十七日

估价报告编号：安徽德信安房评[2017]第 SF029 号

## 致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对芜湖市徽商盛元置业有限公司所属位于芜湖市镜湖区徽商财富广场南楼 201 室 1614.31 平方米商业用房于价值时点二〇一七年十二月十五日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：受合肥市中级人民法院委托，对位于芜湖市镜湖区徽商财富广场南楼 201 室的房地产市场价值进行评估。

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/T 50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇一七年十二月十五日的市场价值（含装修）为¥2352.37 万元（大写：人民币贰仟叁佰伍拾贰万叁仟柒佰元整），评估单价 14572 元/平方米。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：庞华琴

二〇一七年十二月十七日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 名称：合肥市中级人民法院
2. 地址：合肥市怀宁路

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
- 2、法人代表：庞华琴
- 3、地址：~~宿州市~~蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002

室

- 4、资格等级：贰级
- 5、证书编号：AHJSGJA1520007

### 三、估价目的

本报告结论仅为委托方提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象界定

本次评估对象为芜湖市徽商盛元置业有限公司所属的位于芜湖市镜湖区徽商财富广场南楼 201 室，本估价结果包含房屋、室内不可分割的装修、附属设施设备和占用范围内应分摊土地使用权，不包括内部可移动的物品，房产证建筑面积 1614.31 平方米，土地使用权面积 406.48 平方米。

#### 2、实物状况描述

##### (1) 土地状况

估价对象为出让用地上的商业用房，所在宗地东临劳动新村、南临中山北路、西临长江北路、北临宫山翰林。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

##### (2) 建筑物状况

估价对象所在的建筑物为钢混结构，总层数 4 层，一层层高约 5.1 米，二层层高约 4.2 米，房屋建成于 2013 年，外墙大理石干挂，内部设

有电梯和消防通道。估价对象内部分成若干部分，分别出租给新东方、环球雅思等公司，房屋采光、通风较好，内部中档装修，地面铺瓷砖或者木地板，墙面刷白，造型吊顶。室内水、电、卫齐全。

### （3）、权益状况

根据委托方提供的编号为芜房地权证镜湖字第 2014822187 号《房地产权证》，估价对象房地产权利人芜湖市徽商盛元置业有限公司，房地坐落镜湖区徽商财富广场南楼 201 室，规划用途商业，总层数 4 层，所在层数 2 楼，钢混结构，建筑面积 1614.31 平方米。

根据委托方提供的编号为芜镜国用（2014）第 329 号《国有土地使用证》，估价对象土地使用权人芜湖市徽商盛元置业有限公司，坐落镜湖区徽商财富广场南楼 201 室，地类（用途）批发零售用地，使用权类型出让，终止日期 2050 年 8 月 29 日，使用权面积 406.48 平方米。

## 五、价值时点

二〇一七年十二月十五日（以现场勘察之日确定）

## 六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价值。

房地产市场价值是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：

①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则，最高最佳使用原则等估价原则。

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
- 5、《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）；
- 6、《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。

### (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、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号，2016年5月1日实施)；

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号，1984年11月8日建设部发布)。

### (三)技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

### (四)其他有关资料

1、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》((2018)皖01中委字第00006号)

2、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；

3、房地产市场有关资料。

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择合适的估价方法。本次估价对象为商业，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

比较法是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。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期(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现实评估价值的一种评估方法。

## 十、估价结果

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十二月十五日的房地产市场价值 2352.37 万元（大写：人民币贰仟叁佰伍拾贰万叁仟柒佰元整）。

### 十一、注册房地产估价师

参加本次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
庞华琴	3420060015	 庞华琴	2017.12.17
孙景明	3320090017	 孙景明	2017.12.17

### 十二、实地查勘日期

二〇一七年十二月十五日

### 十三、估价作业日期

二〇一七年十二月十五日至二〇一七年十二月十七日

### 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。
- 2.本估价报告正本一式九份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

### 估价对象现场照片



外部街道



外部街道



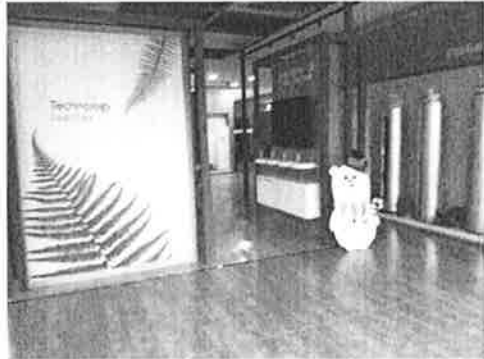
外立面



一楼商铺



一楼商铺内部



一楼商铺内部



二楼商铺内部



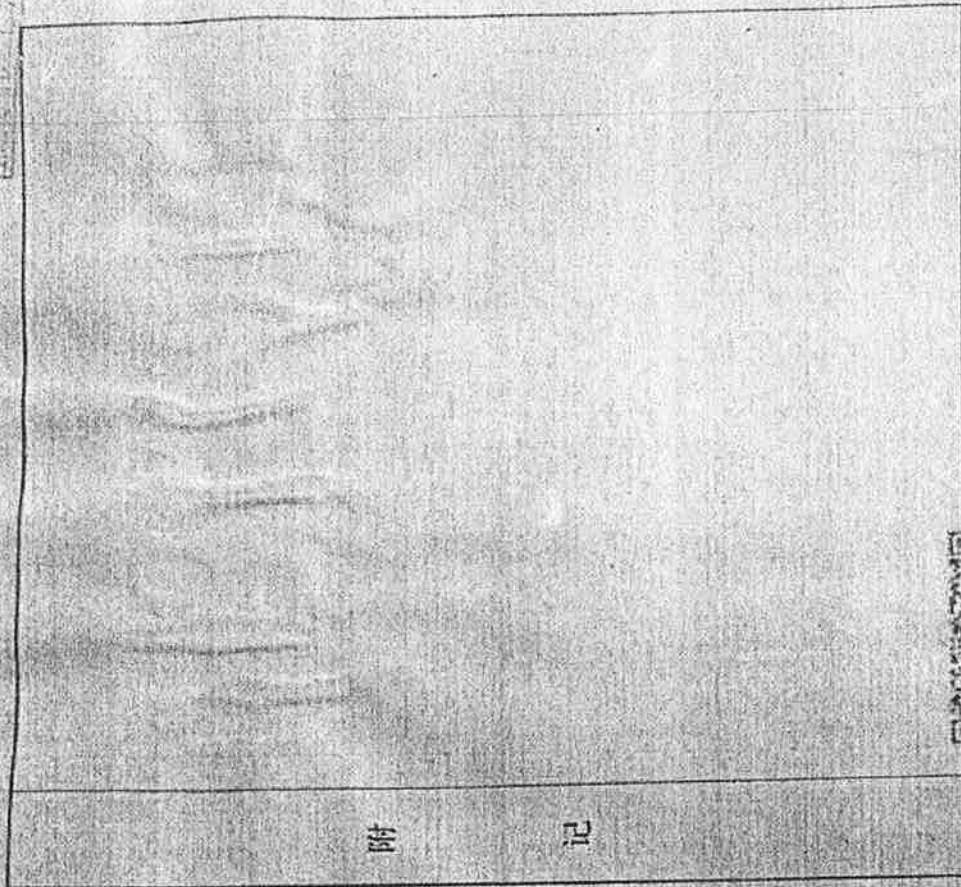
二楼商铺内部





芜 房地产权证 镜湖 字第 2014822187号

房地产权利人	芜湖市徽商盛元置业有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	镜湖区徽商财高广场南楼201室			
登记时间	2014年4月16日			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	4	钢混	1614.31	
土地状况	以下空白			
	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止

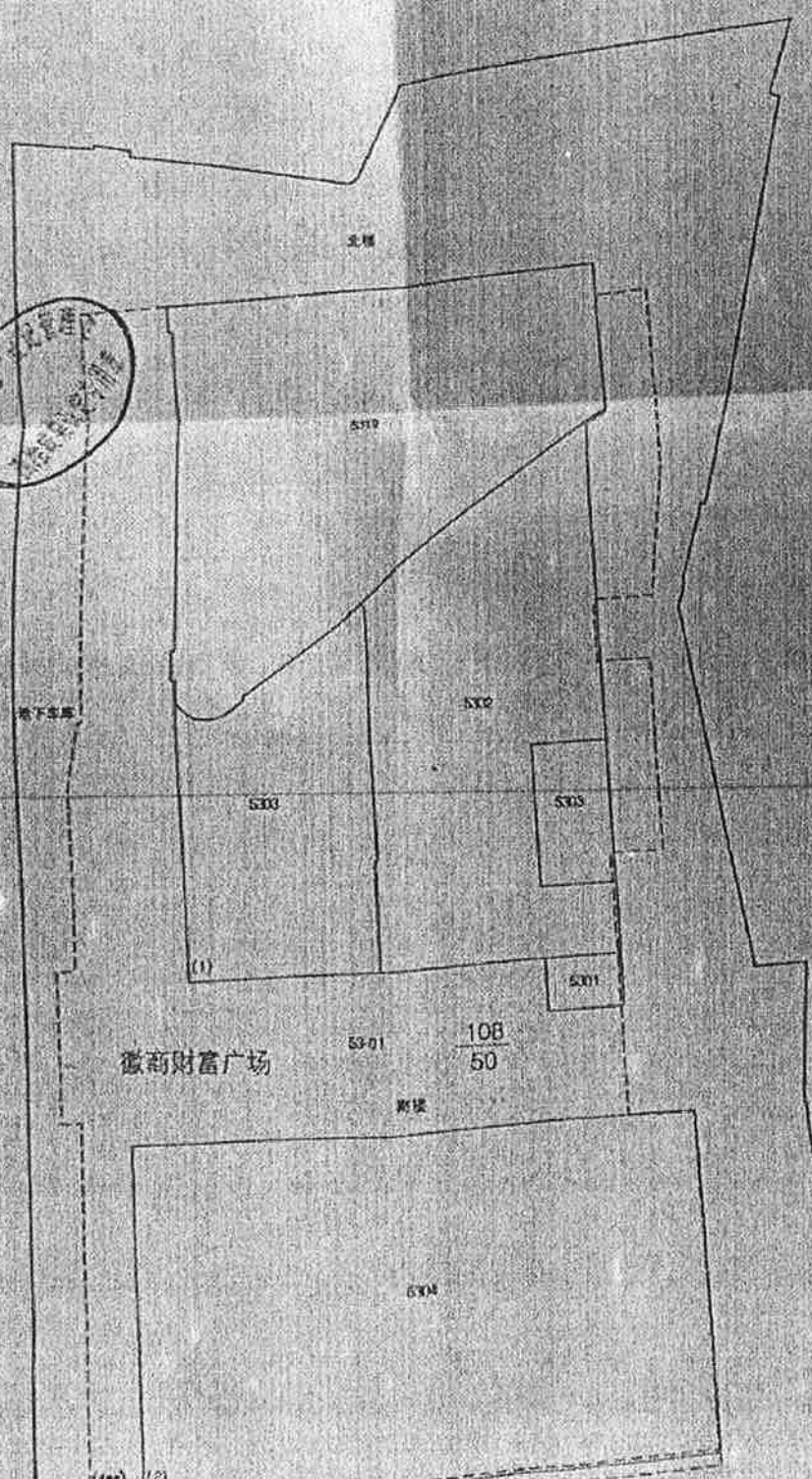


核发单位 (盖章)



房地产平面图

图号: 69-29-86.50



69-29-86.50

徽商财富广场

53-01

108  
50

新建

534

(1) (2)

土地使用权人	芜湖市徽商盛元置业有限公司		
座 落	镜湖区徽商财富广场南楼 201 室		
地 号	图 号	69.11-86.50	
地类(用途)	批发零售用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050年8月29日
使用面积	406.48 M <sup>2</sup>	其中	
		分摊面积	406.48 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

芜湖市人民政府 (章)

二〇一四年四月十日

