

致估价委托人函

合肥高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对安庆市开发区光彩大市场 B3 幢 32#，34#非住宅用房（用途非住宅、总建筑面积为 126.12 平方米，其中 32#，34#建筑面积均为 63.06 平方米）于价值时点 2017 年 6 月 12 日（现场查勘完成之日）在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年六月十二日的估价结果为：（币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位）

房地产市场价值单价：7845 元/平方米

房地产市场价值总价：98.94 万元

大写金额：玖拾捌万玖仟肆佰元整。

估价结果明细

序号	《房地产权证》证号	产权人	坐落	设计用途	建成年代	建筑面积 (m²)	市场总价 (万元)	市场单价 (元/m²)
1	房地权证宜字第 50093278 号	夏	开发区光彩大市场 B3 幢 32#，34#	非住宅	1999 年	63.06	49.47	7845
						63.06	49.47	7845
合计	—	—	—	—	—	126.12	98.94	—

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签字

华丁印叶

丁叶华

二〇一七年十二月二十日

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥高新技术产业开发区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

地址：合肥市屯溪路 538 号华地大厦 C 座 410 室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：杨荣

联系电话：0551-6. 3

(三) 估价目的

委托方合肥高新技术产业开发区人民法院因执行追偿权纠纷案件需要，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司对安庆市开发区光彩大市场 B3 幢 32#，34#非住宅用房市场价值进行评估。我公司依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为委托方进行司法鉴定提供参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	安庆市开发区光彩大市场 B3 幢 32#，34#		
建筑面积 (m ²)	总建筑面积 126.12	规划用途	非住宅
所在层/总层数	1-2/2	商业布局	1-2 层联体商业
外立面装饰	瓷砖	层高	正常层高
建成年代	1999 年	房屋结构	混合
装修状况	简单装修		
维修保养	进行了正常的维修保养，建筑主体结构及外观均良好		
备注	目前经营爱德厨卫专卖店		

2、权益状况描述

《房地产权证》证号	房地权证宜字第 50093278 号	房地产权利人	夏
产别	私有房产	共有情况	无
设计用途	非住宅	房地坐落	安庆市开发区光彩大市场 B3 幢 32#, 34#

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	安庆市开发区光彩大市场 B3 幢 32#, 34#			
	交通便捷度	公交线路	9 路、17 路等	区域主要道路 同安路	
	商业繁华度	处在区域位置一般, 商业集聚度一般, 人流量一般, 商业氛围一般			
	自然环境	一般	环境质量	良	
	基础设施 配套情况	五通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整)			
	公建 配套 情况	商场超市	时代华联超市等		
		医疗机构	安庆市第四人民医院		
		餐饮酒店	安庆元素酒店		
文体娱乐		爆米花 KTV			
金融机构		中国建设银行等			
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅				

4、市场背景分析

(1) 安庆市概况

①区域概况

安庆, 位于安徽省西南部, 市中心位于北纬 29° 47' ~31° 16' 和东经 115° 45' ~117° 44' 之间, 长江下游北岸, 皖河入江处, 西接湖北, 南邻江西, 西北靠大别山主峰, 东南倚黄山余脉。全市现辖怀宁、桐城、望江、太湖、岳西、宿松、潜山 7 县(市)及迎江、大观、宜秀 3 区。全市总面积 13589.99 平方公里, 其中市区面积 821 平方公里。2015 年末全市总人口数为 524.1 万人, 其中市区常住人口 80 万人。

②交通条件

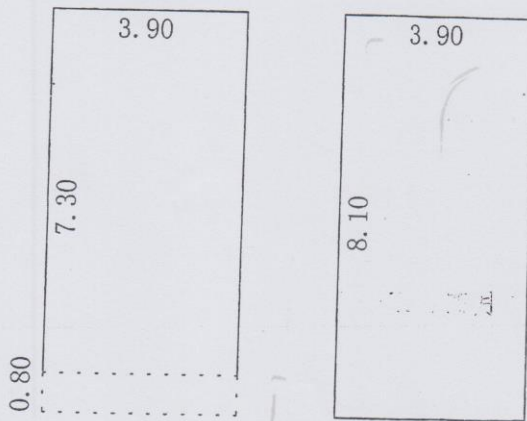
安庆市地处皖鄂赣三省之通衢, 东距上海 568 公里、南京 323 公里, 西距九江 224 公里、武汉 357 公里, 北距合肥 180 公里, 自古是沟通南北、连接东西的交通要道。2015 年, 全市累计完成公路运输客运量 1.38 亿人次, 比上年增长 2.36%; 旅客周转量为 118.10 亿人公里, 增长 3.43%。完成公路货运量 1.85 亿吨, 增长 1.26%; 货物周转量为 279.45 亿吨公里, 下降 2.63%。水路完成旅客运输 41 万人,

房地产权证 宣字第 50093278 号

房地产权利人		夏			
共有情况		单独所有			
房地坐落		开发区光彤大市场B3幢32#.34#			
登记时间		2012年06月14日			
房屋性质					
规划用途		非住宅			
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
	2	混合	63.06		
	2	混合	63.06		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

房屋平面图

申请人(单位)	夏	丘号	
房地产座落	光彩大市场B3-32#, 34#		
建筑面积 M ²	126.12	幢号/户号	
套内建筑面积 M ²	123.24	层次/层数	1, 2/2
共有分摊面积 M ²	2.88	结构	混合
		土地使用面积	
		建筑年代	1999



安庆市房地产测绘队

测绘	程曙	复核	日期	2012.06.06
----	----	----	----	------------

比例:1:100