

目 录

房地产估价报告

开诚房评（2017）第 11467 号

估价项目名称： 安庆市开发区光彩大市场三期天柱山路 70#、
71#、72#、73#非住宅用房市场价值评估

估价委托人： 合肥高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构： 安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 杨 荣 3420040141

 吴赵宏 3420160001

估价报告提交日期： 二〇一七年十二月二十日

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三期天柱山路 70#、71#、72#、73#非住宅用房（用途非住宅、总建筑面积为 554.12 平方米，详细面积见估价结果明细表）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：8310 元/平方米

房地产市场价值总价：460.48 万元

大写金额：肆佰陆拾万肆仟捌佰元整。

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 (m ²) | 市场总价 (万元) | 市场单价(元 / m ²) | | |
|----|-------------------------|-----|----------------------------|----------|--------|---------------------------|--------------|------------------------------|--------|-----|
| 1 | 房地权证宜房字 第 50129491 号 | 夏 | 开发区光彩 大市场三期 天柱山路 70# | 非住宅 | 2003 年 | 138.53 | 115.12 | 8310 | | |
| | 房地权证宜房字 第 50129490 号 | 夏 | | | | | | | | |
| 2 | 房地权证宜房字 第 50129489 号 | 夏 | 开发区光彩 大市场三期 天柱山路 71# | | | | | | | |
| | 房地权证宜房字 第 50129488 号 | 黄 | | | | | | | | |
| 3 | 房地权证宜房字 第 50129487 号 | 夏 | 开发区光彩 大市场三期 天柱山路 72# | | | | | | | |
| | 房地权证宜房字 第 50129486 号 | 黄 | | | | | | | | |
| 4 | 房地权证宜房字 第 50129484 号 | 夏 | 开发区光彩 大市场三期 天柱山路 73# | | | | | | | |
| | 房地权证宜房字 第 50129485 号 | 夏 | | | | | | | | |
| 合计 | --- | --- | --- | | | --- | --- | 554.12 | 460.48 | --- |



安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章



二〇一七年十二月二十日

丁叶华

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：0551-62

(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三期天柱山路 70#、71#、72#、73#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三期天柱山路 70#、71#、72#、73# | | |
| 建筑面积 (m ²) | 总建筑面积 554.12, 其中 70#、71#、72#、73#建筑面积均为 138.53 m ² | 规划用途 | 非住宅 |
| 所在层/总层数 | 1-4/4 | 商业布局 | 1-4 层联体商业 |
| 外立面装饰 | 大理石 | 层高 | 正常层高 |
| 建成年代 | 2003 年 | 房屋结构 | 钢混 |
| 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 | | |

2、权益状况描述

| | | | |
|-----------|--|--------|-----------------------------------|
| 《房地产权证》证号 | 70#: 房地权证宜房字第 50129491 号、房地权证宜房字第 50129490 号 71#: 房地权证宜房字第 50129488 号、房地权证宜房字第 50129489 号 72#: 房地权证宜房字第 50129486 号、房地权证宜房字第 50129487 号 73#: 房地权证宜房字第 50129484 号、房地权证宜房字第 50129485 号 | 房地产权利人 | 夏、黄 |
| 产别 | 私有房产 | 共有情况 | 共同共有 |
| 设计用途 | 非住宅 | 房地坐落 | 安庆市开发区光彩大市场三期天柱山路 70#、71#、72#、73# |

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三期天柱山路 70#、71#、72#、73# | | | |
| | 交通便捷度 | 公交线路 | 21 路、23 路等 | 区域主要道路 | 天柱山路 |
| | 商业繁华度 | 处在区域位置较好, 商业集聚度较好, 人流量较大, 商业氛围较好 | | | |
| | 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

(十三) 估价作业期

二〇一七年六月十二日至二〇一七年十二月二十日

(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果有效期为自报告完成之日起壹年（自二〇一七年十二月二十日至二〇一八年十二月十九日）。

| | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| 估价师 | 估价师 | 估价师 | 估价师 |
| 签字 | 签字 | 签字 | 签字 |
| 日期 | 日期 | 日期 | 日期 |

| | | | |
|------|------|------|------|
| 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 |
| 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 |
| 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 |

| | | | |
|------|------|------|------|
| 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 |
| 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 |
| 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 | 估价对象 |

房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地产权证

| |
|----|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| 其他 |
| |
| |
| |
| |
| 年限 |
| |
| 至 |
| 止 |

附
记

| | | | | |
|-----|----------------|-------|-----------|-----------|
| 权利人 | 融资担保公司 5046892 | 1100万 | 2013.9.25 | 2014.9.26 |
| 权利人 | 融资担保公司 5048304 | 1100万 | 2013.9.25 | 2014.9.26 |

填发单位（盖章）

房地产权证 宜房字第 50129490 号

| | | | | | |
|--------|-------------------|-----------|------------------------|--------------------------|----|
| 房地产权利人 | 黄 | | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天柱山路70# | | | | |
| 登记时间 | 2013年09月25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 |
| | 4 | 钢混 | 138.53 | | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 至 止 | | |

房地产权证 (A)

共有权人 房屋所有权证号 房地产权证号 50129490号
 黄 宜房字第50129490号
 共同共有 共同共有 共同共有
 2013年9月25日 2013年9月25日 2013年9月25日
 50129490 50129490 50129490
 50129490 50129490 50129490
 50129490 50129490 50129490
 50129490 50129490 50129490



发证单位 (盖章)

3.10 号

| |
|----|
| |
| |
| |
| |
| 其他 |
| |
| |
| |
| 年限 |
| 至 |
| 止 |

| | |
|--------|--|
| 附 记 | 金和 融发公司 5046872 11005/47 2012.9.25 2014.9.26 |
| | 金和 融发公司 5058344 11005/47 2012.9.25 2014.9.26 |

填发单位 (盖章)

房地产权证 首房字第 50129489 号

| | | | | |
|--------|-------------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 房地产权利人 | 夏 | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天柱山路71# | | | |
| 登记时间 | 2013年09月25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) |
| | 4 | 砖混 | 138.53 | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 | |
| | | | 字 止 | |

房地产权证(A)

共有权人 黄 房屋所有权证号 首房字第50129489号 共有份额 共同共有 共同共有 共同共有 (4/4)

抵押权人 上海浦东发展银行 抵押权证号 5046892 110544 2013.9.25 2014.9.25

附 合 记 5088344 1105544 2014.4.20

发证单位 (盖章)

133

| |
|----|
| |
| |
| |
| |
| 其他 |
| |
| |
| 年限 |
| 至 |
| 止 |

附 记

金 联 发 保 险 公 司 5046892 11005/4本 203.925 10149.26
 金 联 发 保 险 公 司 5058304 11000/4本 0049.26

填发单位 (盖章)

房地产权证 直房字第 50129488 号

| | | | | |
|--------|-------------------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 房地产权利人 | 黄 | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天益山路71# | | | |
| 登记时间 | 2013年09月25日 | | | |
| 房屋性质 | 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) |
| | 4 | 钢筋混凝土 | 138.53 | |
| | | | | 其他 |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | | 至 止 |
| | | 土地使用年限 | | |

共有权人 黄 身份证号码 50129488号
 房屋所有权证书号 直房字第50129488号
 共有份额 共同共有 占份额 2/19.9/6
 权利人 黄 身份证号码 50129488号
 房屋坐落 开发区光彩大市场三期天益山路71#
 房屋结构 钢筋混凝土 建筑面积 138.53 套内建筑面积 100.71
 房屋用途 非住宅
 房屋性质 非住宅
 房屋状况 房屋结构 钢筋混凝土 建筑面积 138.53 套内建筑面积 100.71
 房屋用途 非住宅
 房屋性质 非住宅



黄安单位 (盖章)

房地产权证 宣房字第 50129487 号

| | | | | | |
|--------|-------------------|-----------|------------------------|--------------------------|----|
| 房地产权利人 | 夏 | | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天柱山路72# | | | | |
| 登记时间 | 2013年09月25日 | | | | |
| 房屋性质 | 非住宅 | | | | |
| 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 |
| | 4 | 钢筋混凝土 | 138.53 | | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 至 止 | | |

产证登记专用章(4)

共有权人
夏
身份证号 546872 1108145 2009.9.25 2022.9.26

房屋所有权证号
宣房字第50129486号
房屋坐落 开发区光彩大市场三期天柱山路72#

共有份额
共同共有
宣房字第50129486号

附 记

颁发单位 (盖章)



房地产权证 房地产权证 房地产权证 房地产权证

| |
|-----|
| |
| |
| |
| |
| |
| |
| 其他 |
| |
| |
| 用年限 |
| 至 |
| 止 |

附记

金 [redacted] 有限公司 5046892 1100/4# 2013.9.25 2016.9.26

金 [redacted] 有限公司 5058344 1100/4# 2014.9.26

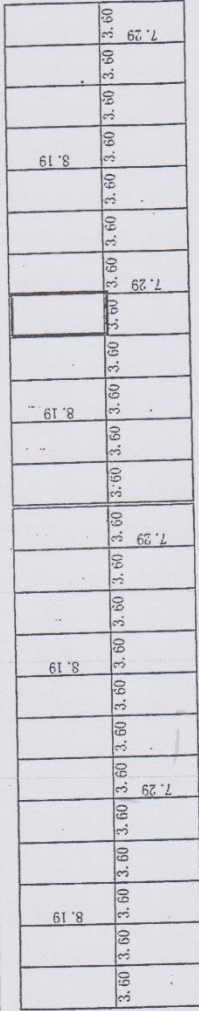
填发单位 (盖章)

房地产平面图

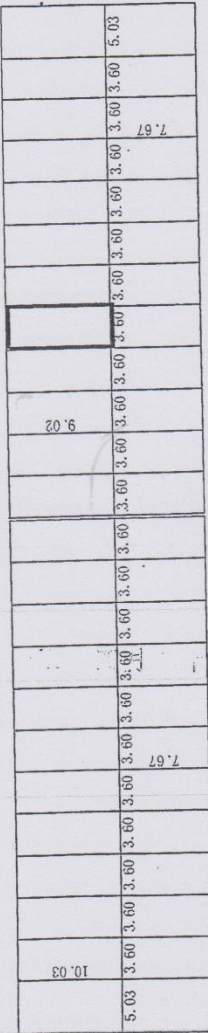
房屋平面图

图纸编号:

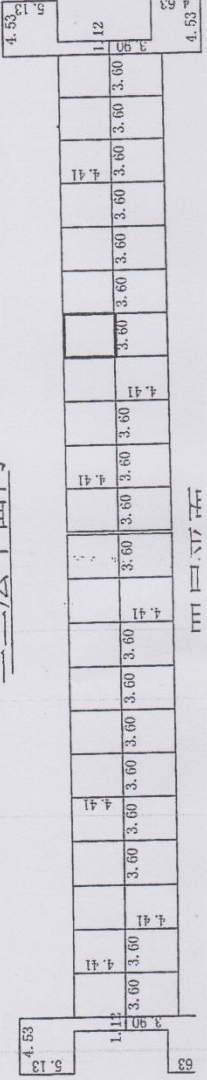
| | | | | | | | | | |
|---------|-----------|-------------|----------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 申请人(单位) | 蔡 勇 | 房屋座落 | 光影大市场三期大往山路72# | 房屋性质 | 住宅 | 房屋等级 | 土地使用年限 | 测绘 | 程煜民 |
| 房屋座落 | 幢号/单元/房号 | 层数/层数 | 结构 | 设计用途 | 建筑年代 | 土地权利性质 | 土地用途类型 | 使用期限 | 复核 |
| 0-1/32# | 1-4 / 4 | 4 | 钢筋混凝土 | 非住宅 | 2003 | 住宅 | 住宅 | | 程煜民 |
| 房屋状况 | 建筑面积(平方米) | 套内建筑面积(平方米) | 容积率 | 共有分摊面积(平方米) | 总占地面积(平方米) | 房屋占地面积(平方米) | 房屋占地面积(平方米) | 房屋占地面积(平方米) | 日期 |
| | 138.53 | 136.24 | 2.29 | | | | | | 2013.09.25 |



二三层平面



二三层平面



房地产权证 证房字第 50129486 号

| | | | |
|--------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| 房地产权利人 | 黄 | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天柱山路73# | | |
| 登记时间 | 2013年09月25日 | | |
| 房屋性质 | | | |
| 规划用途 | 非住宅 | | |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积 (m ²) | 套内建筑面积 (m ²) |
| | 4 | 138.63 | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 |
| | | | 至 止 |

共有权人 黄

房屋所有权证号 宜房字第50129486号

房屋坐落 开发区光彩大市场三期天柱山路73#

抵押权人 湖北银行股份有限公司

抵押权顺位 11001101

抵押期限 2013.9.25 - 2014.9.26

抵押金额 1000000.00元

抵押率 44.92%

附 记



颁发单位 (盖章)

房地产权证 宜房字第 50129484 号

| | | | | | |
|--------|-------------------|-----------|------------------------|--------------------------|-----|
| 房地产权利人 | 夏 | | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天柱山路73# | | | | |
| 登记时间 | 2013年09月25日 | | | | |
| 房屋性质 | 非住宅 | | | | |
| 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 |
| | 4 | 钢筋混凝土 | 138.53 | | |
| 土地状况 | 地号 | 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 | | 至 止 |
| | | | | | |

产房登记专用章(4)

共有权人 黄友 张博 魏建强 504692 115045 2013年09月25日 508334 110045 0244966

房屋所有权证号 宜房字第50129484号

共有份额 共同共有 共同共有 共同共有

附 记

填发单位 (盖章)

房地产权证 宜房字第 50129485 号

| | | | | |
|--------|-------------------|--------|------------------------|--------------------------|
| 房地产权利人 | 黄 | | | |
| 共有情况 | 共同共有 | | | |
| 房地坐落 | 开发区光彩大市场三期天柱山路73# | | | |
| 登记时间 | 2013年09月25日 | | | |
| 房屋性质 | 非住宅 | | | |
| 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) |
| | 4 | 钢筋混凝土 | 139.53 | |
| 土地状况 | 产权登记专用章 (4) | | 其他 | |
| | 地号 | 土地取得方式 | 土地使用年限 | |
| | | | 至 止 | |

共有权人 房屋所有权证书号 共有份额
 黄 宜房字第50129485号 共同共有
 抵押权人 抵押权人 抵押日期 抵押期限
 合行 按揭公司 504682 11000111 2013.9.25 2014.9.26
 命 5003344 11000111 2014.9.26

附 记



填发单位 (盖章)

