

## 第一部分 致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院【委托评估函编号：（2018）皖0104法委字第 号】案件中位于合肥市庐阳区固镇路189号海棠别院6幢1至2层商106、商106上室商业用房房地产于价值时点2018年04月12日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2018年04月12日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

估价对象	庐阳区固镇路189号海棠别院6幢1至2层高106、商106上室商业用房				
产权方		房地产权证号	房权证合庐字第8130008695号	规划用途	商业用房
建筑面积	252.3平方米	结构	钢混	使用现状	空置
所在层/总楼层	1-2/18	坐落	固镇路	土地使用权类型	国有建设出让土地
规模	适中	建成年代	2012年	他项权利状况	不存在
坐落范围	东至：颍上路，西至：界首路，南至：茨河路，北至：固镇路				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。				
特殊情况	无				

### 6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2018年04月12日）的估价结果见下表：

### 房地产市场价值评估结果汇总表

估价方法及结果	比较法单价 (元/m <sup>2</sup> )	收益法单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估 价值(元)	装修价值 (元)	总价(元)
估价对象及结果					
庐阳区固镇路 189 号海棠 别院 6 幢 1 至 2 层商 106、 商 106 上市场价值(含装 修价值)	18736	9918	3837231	50460	3887691
大写人民币	叁佰捌拾捌万柒仟陆佰玖拾壹元整				

### 7、特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.3、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.4、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人:  (签章)

二〇一八年五月三日

## 第五部分 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

本次估价对象为合肥市庐阳区固镇路189号海棠别院6幢1至2层商106、商106上室商业用房房地产。估价根据委托方提供的资料及现场查勘情况，现对估价对象描述如下：

#### 1、估价对象区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	估价对象坐落于庐阳区固镇路189号海棠别院6幢1至2层商106、商106上室商业用房		
	方位	估价对象位于固镇路与颖上路交口，属合肥市庐阳区。		
	与重要场所（设施）的距离	距离合肥火车站2.1公里		
	临街（路）状况	临固镇路		
	朝向	朝南	层数/总层数	1-2/18
交通状况描述	道路状况	附近有固镇路，其为交通型主干道路，临路状况较好。		
	出入可利用交通工具	附近有49、504、50、513路等多路公交车经过，公交便捷度好。		
	交通管制情况	因为该位置多为住宅和商业，小型汽车通行居多，限制行车速度在60千米/小时以内		
	停车方便程度	附近停车位一般，停车较方便		
自然环境描述	自然环境	估价对象所在区域为自然环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。		
	人文环境	估价对象所在区域为市庐阳区，周边多为居民，教育程度多为高中以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平良好。		
	景观	该区域整体景观较好。		
外部配套设施状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高、保障率在98%以上。		
	公共服务设施	估价对象所在区域为庐阳区，区域1-5平方公里范围内有荷塘月色、芙蓉苑北村、北美印象雅苑、庐阳馨苑等小区，其公共服务设施较为成熟。		
	危险设施状况	估价对象所在区域无危险设施分布		
区位状况分析		估价对象设定为商业用途房地产，位于市庐阳区，房屋临固镇路，主朝向为北，该区域地理位置一般，交通较便捷，周		

边基础设施和公共设施较为齐全，通过以上分析可以看出，随着该区域的发展及该区域的进一步规划，估价对象的房地产价值还有一定的升值空间。

## 2、估价对象实物状况描述与分析

### A、土地状况描述与分析

名称	庐阳区固镇路 189 号海棠别院 6 幢 1 至 2 层商 106、商 106 上室商业用房	土地面积	建筑物所分摊的土地面积
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，有利于商业使用。
规划用途	商业	基础设施完备程度	五通
地势	地势平坦，无起伏	地质、地基	地块承载力一般
地形	良好，有利于开发	地壤	良好，有利于开发
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表排水状况良好，一般无地表积水现象		
土地开发程度	估价对象所在的地块红线内外达到“五通一平”的开发程度		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施		
四至	东至：颍上路，西至：界首路，南至：茨河路，北至：固镇路		
综合分析	该房产位于庐阳区固镇路与铜陵北路交口附近，属于主城区内，小区规模一般，紧邻城区主次干道，交通便利，周边土地类型大多为住宅与商业，综合分析，该地块为一般的城镇混合住宅用地，故估价对象所在小区与所在区域规划相协调，地块总体有利于使用和开发，对估价对象的市场价值无影响。		

### B、建筑物状况描述与分析

名称	庐阳区固镇路 189 号海棠别院 6 幢 1 至 2 层商 106、商 106 上室商业用房	房地产权证号	房权证合庐字第 8130008695 号
所有权人		建设面积	252.3 平方米
规划用途	商业	层数/总层数	1-2/18
建筑结构	钢混结构	层高/室内净高	约 2.9 米/2.6 米
平面布置	合理	工程质量	良好
建筑规模	规模适中，建筑物使用性较强	建筑物设计使用年限	符合商业设计使用年限

建成时间	建成于2012年	完损状况	完整,无破损
建筑功能	功能配套,平面利用率较高	外观	楼宇外观较好
新旧程度	目测成新约为八成新	物业管理	物业服务和安防管理一般
防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	符合商业使用标准,适合商业使用。		
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	外墙为面砖,入室强化玻璃门,室内地面地砖,内墙粉刷,天花板为普通吊顶,房屋为一般装修,估价对象装修状况一般		
空间布局	估价对象为商业用房,整体十八层,估价对象位于一至二层,均为商铺类型,楼宇垂直交通为电梯、人行楼梯,为回廊布局,适宜商业,空间布局较合理。		
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做商业,目前处于空置状态,用途为商业,设施设备较齐全,维护保养情况良好。		
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线;教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。		
综合分析	估价对象的实际用途为商业,利用现状为商业,通风、采光状况较好,内装修为一般装修,使用及维护状况一般,建筑物结构较好,至价值时点为止完损状况一般,平面格局较好、户型利用合理,使用功能一般,本次评估过程中充分考虑了各因素对估价对象的市场价值的影响。		

### 3、土地和建筑物权益状况描述与分析

规划条件土地权益状况描述	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	估价对象土地为综合用地,估价对象所分摊的使用权人为		
	规划条件	该地块为一般的城镇混合住宅用地,故估价对象与所在区域规划相协调		
	担保物权设立状况	无	土地使用管制、规划用途	商业
	目前使用状况	空置	共有情况	无
	用益物权设立情况	无	租赁与占用情况	空置
	拖欠税费情况	无	查封情况	合肥市蜀山区人民法院依法查封
	其他特殊情况	所在宗地无其他特殊情况		
建筑物权益状况描述	房屋所有权状况	房屋所有权人为		
	担保物权设立情况	无	租赁或占用情况	空置
	拖欠税费情况	无	查封情况	合肥市蜀山区人