
房地产估价报告

估价项目名称：明光市大宇房地产有限公司位于明光
市池河大道 618 号商住房地产市场价
值评估

估价委托人：明光市大宇房地产有限公司管理人

房地产估价机构：安徽富友房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：傅世友 [注册号：3420000043]

杨 娣 [注册号：3420160035]

估价报告出具日期：2019 年 3 月 15 日

安徽富友房地产土地评估有限公司

估价报告编号：皖富[2019]滁字第（005）号



致估价委托人函

明光市大宇房地产有限公司管理人：

受贵单位委托，本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照相关法律法规和技术标准，对贵单位委托的位于明光市池河大道 618 号的商住房地产进行了市场价值评估。现报告如下：

1、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要，提供房地产市场价值参考依据。

2、估价对象：明光市大宇房地产有限公司位于明光市池河大道 618 号商住房地产，基本权益如下：

房产相关信息

产权人	估价对象	建筑面积 (m ²)	设计用途	房屋结构	权属资料	层次/层数	土地使用权类型
明光市大宇房地产有限公司	明光市池河大道 618 号	2089.85	地下室	框架	-	负一层	国有出让
	明光市池河大道 618-1 号	966.96	商业	框架	皖 2016 明光市不动产权第 0005474 号	1/6	
	明光市池河大道 618-2 号	1098.40	商业	框架	皖 2016 明光市不动产权第 0005475 号	2/6	
	明光市池河大道 618-3 号	769.55	商业	框架	皖 2016 明光市不动产权第 0005476 号	3/6	
	明光市池河大道 618-4 号	758.20	商业	框架	皖 2016 明光市不动产权第 0005477 号	4/6	
	明光市池河大道 618-5 号	758.20	商业	框架	皖 2016 明光市不动产权第 0005479 号	5/6	
	明光市池河大道 618-6 号	926.41	住宅	框架	皖 2016 明光市不动产权第 0005478 号	6/6	
合计	-	7367.57	-	-	-	-	-

土地信息

产权人	估价对象	分摊土地面积 (m ²)	规划用途	不动产单元号	剩余年限
明光市大宇房地产有限公司	明光市池河大道 618 号	—	地下室	-	33.57 年
	明光市池河大道 618-1 号	647.55	商业	341182001005GB00106F00010002	
	明光市池河大道 618-2 号	735.57	商业	341182001005GB00106F00010003	
	明光市池河大道 618-3 号	515.35	商业	341182001005GB00106F00010004	
	明光市池河大道 618-4 号	—	商业	341182001005GB00106F00010005	
	明光市池河大道 618-5 号	507.75	商业	341182001005GB00106F00010006	
	明光市池河大道 618-6 号	620.40	住宅	341182001005GB00106F00010007	





3、价值时点：2018年11月17日。（委托书约定日期）

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：采用比较法、收益法。

6、估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和测算，确定估价对象房地产的市场价值在价值时点的评估总价：4633.19万元，大写人民币：肆仟陆佰叁拾叁万壹仟玖佰元整，详见下表：

序号	名称	结构	层次/层数	建筑面积 (m ²)	分摊土地使 用权面积 (m ²)	备注	成新度	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	明光市池河大道 618号地下室	框架	负一层	2089.85	—	地下室	九五成新	1970	411.70
2	明光市池河大道 618-1号	框架	1/6	966.96	647.55	层高5.3M, 现(部分)作为超市使用, 铺设地砖, 安装格栅吊顶; 其余未使用部分无装修。	九五成新	18325	1771.95
3	明光市池河大道 618-2号	框架	2/6	1098.40	735.57	层高4.4M, 整体安装落地窗, 毛坯无装修。	九五成新	7440	817.21
4	明光市池河大道 618-3号	框架	3/6	769.55	515.35	层高2.8M, 隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同, 基本以安装吊顶及隔声墙为主, 均未完工。	九五成新	5625	432.87
5	明光市池河大道 618-4号	框架	4/6	758.20	—	层高2.8M, 隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同, 基本以安装吊顶及隔声墙为主, 均未完工。	九五成新	5625	426.49
6	明光市池河大道 618-5号	框架	5/6	758.20	507.75	层高2.8M, 隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同, 基本以安装吊顶及隔声墙为主, 均未完工。	九五成新	5625	426.49
7	明光市池河大道 618-6号	框架	6/6	926.41	620.40	层高2.8M, 隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同, 基本以安装吊顶及隔声墙为主, 均未完工。	九五成新	3740	346.48
合计				7367.57	—	—	—	—	4633.19

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

安徽富友房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月十五日





目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设与限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
附件：.....	14
1、估价委托合同.....	14
2、估价对象位置示意图.....	15
3、估价对象实地查勘情况.....	17
4、估价对象现场照片.....	18
5、估价对象相关证件复印件.....	21
6、估价机构营业执照复印件.....	38
7、注册房地产估价师注册证书.....	39
8、房地产估价机构资质证书复印件.....	40





估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师已于2018年11月17日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘、可移动资产进行了清点核对并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
傅世友	3420000043		2019年3月15日
杨 娣	3420160035		2019年3月15日





估价的假设与限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，注册房地产估价师进行了审慎的检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对具有《不动产权证书》房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》复印件记载建筑面积大体相当，假定其一致。对不具有《不动产权证书》的建筑物及构筑物进行了估价测量，准确的建筑面积以证载面积为主。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二) 未定事项假设

(房屋建成年代、土地来源、剩余使用年限)

1. 估价对象《不动产权证书》复印件未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象的建成年份为 2015 年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。





2. 根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件，估价对象土地为国有出让土地，价值时点剩余土地使用年限约为 33.57 年。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，未能提供相关原件，注册房地产估价师虽然进行了尽职调查，但难以取得估价对象的相关原件，假设复印件与原件一致。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现处分方式带来的影响。

3. 本估价报告估价结果是为估价委托人执行司法案件的需要提供参考依据而评估的房地产市场价格，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。





房地产估价结果报告

皖富[2019]滁字第(005)号

一、估价委托人

姓名：明光市大宇房地产有限公司管理人

地址：滁州市中都大道蓝天办公楼三楼

二、房地产估价机构

安徽富友房地产土地评估有限公司

营业执照统一社会信用代码：91341200750952983R

资质等级：国家壹级

证书编号：建房估证字[2013]027号

法定代表人（注册房地产估价师）：张鑫

机构负责人（注册房地产估价师）：傅世友

公司地址：滁州市南谯北路968号百诚大厦商务办公1206室

联系电话：0550-2195558

三、估价目的

根据委托，本次估价的目的是为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为明光市池河大道618号商住房地产，具体详见下表：

房地产明细表

估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	层次/层数	土地使用权类型
明光市池河大道618号	明光市大宇房地产有限公司	2089.85	地下室	国有出让
明光市池河大道618-1号		966.96	1/6	
明光市池河大道618-2号		1098.40	2/6	
明光市池河大道618-3号		769.55	3/6	
明光市池河大道618-4号		758.20	4/6	
明光市池河大道618-5号		758.20	5/6	
明光市池河大道618-6号		926.41	6/6	

（二）估价对象权利状况





1. 建筑物概况

估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	设计用途	房屋结构	房地产权证号	层次/层数
明光市池河大道618号	明光市大宇房地产 有限公司	2089.85	地下室	框架	-	负一层
明光市池河大道618-1号		966.96	商业	框架	皖2016明光市不动产权第 0005474号	1/6
明光市池河大道618-2号		1098.40	商业	框架	皖2016明光市不动产权第 0005475号	2/6
明光市池河大道618-3号		769.55	商业	框架	皖2016明光市不动产权第 0005479号	3/6
明光市池河大道618-4号		758.20	商业	框架	皖2016明光市不动产权第 0005477号	4/6
明光市池河大道618-5号		758.20	商业	框架	皖2016明光市不动产权第 0005479号	5/6
明光市池河大道618-6号		926.41	住宅	框架	皖2016明光市不动产权第 0005478号	6/6
合计	-	7367.57	-	-	-	-

2. 土地概况

估价对象坐落	分摊土地使 用权面积 (m ²)	用途	使用权性质	四至	形状	开发程度	剩余土地使用 年限
明光市池河大道 618号	—	—	国有出让土地	东接盛世家园住宅 小区; 西有韩山路; 南临池河大道; 北为龙山路;	规则	六通一平	33.57年
明光市池河大道 618-1号	647.55	商业用地	国有出让土地		规则	六通一平	33.57年
明光市池河大道 618-2号	736.57	商业用地	国有出让土地		规则	六通一平	33.57年
明光市池河大道 618-3号	515.35	商业用地	国有出让土地		规则	六通一平	33.57年
明光市池河大道 618-4号	—	商业用地	国有出让土地		规则	六通一平	33.57年
明光市池河大道 618-5号	507.75	商业用地	国有出让土地		规则	六通一平	33.57年
明光市池河大道 618-6号	620.40	住宅用地	国有出让土地		规则	六通一平	33.57年





(三) 实物状况描述

估价对象	建筑结构	建成年代	备注	装饰装修	新旧程度
明光市池河大道 618号	框架	2015	地下室, 供水、排水接通城市管网;	无装修。	九五成新
明光市池河大道 618-1号	框架	2015	临街门面房, 内部装有强弱电设施(暗装), 供水、排水接通城市管网; 基础设备齐全。	现(部分)作为超市使用, 铺设地砖, 安装格栅吊顶; 未使用部分无装修, 房屋正常使用中。	九五成新
明光市池河大道 618-2号	框架	2015	商业用房, 内部装有强弱电设施(暗装), 供水、排水接通城市管网。	无装修。房屋可以投入使用。	九五成新
明光市池河大道 618-3号	框架	2015	商业用房, 内部装有强弱电设施(暗装), 供水、排水接通城市管网。	隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同。处于未完工状态, 目前无法投入使用。	九五成新
明光市池河大道 618-4号	框架	2015	商业用房, 内部装有强弱电设施(暗装), 供水、排水接通城市管网。	隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同。处于未完工状态, 目前无法投入使用。	九五成新
明光市池河大道 618-5号	框架	2015	商业用房, 内部装有强弱电设施(暗装), 供水、排水接通城市管网。	隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同。处于未完工状态, 目前无法投入使用。	九五成新
明光市池河大道 618-6号	框架	2015	住宅用房, 内部装有强弱电设施(暗装), 供水、排水接通城市管网。	隔成数个设有独立盥洗室的房间, 每个房间装修进度均不同。处于未完工状态, 目前无法投入使用。	九五成新

五、价值时点

二〇一八年十一月十七日(委托书约定日期)

六、价值类型

估价对象房地产的市场价值, 为委托方了解当前该区域房地产市场价格时提供价格参考依据。

七、估价依据

(一)、国家法律、法规、政策及省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件:

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

(二)、有关估价标准:

- 1、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);
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。





(三) 估价委托合同及估价委托人提供的估价所需资料:

1、估价委托函;

2、估价对象《不动产权证书》复印件、明光市不动产登记中心房产情况列表;

3、估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料:

1、估价对象现场查勘记录表;

2、其他估价所需资料。

八、估价原则

1、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。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面, 在合法产权方面, 应以房地产权属证书和有关证件为依据; 在合法使用方面, 应以城市规划、土地用途管制等为依据; 在合法处分方面, 应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据;

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的, 房地产价格具有很强的时间性, 他是某一时点上的价格。在不同时点, 同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点的价格, 所以在估价一宗房地产的价格时, 必须假定市场停止在价值时点上, 同时估价对象房地产的状况通常也是在该时点的状况为准。

4、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，商品或服务的价格经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，注册房地产估价师认真分析所掌握的资料，参照《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

（一）不适宜采用的估价方法

现时商业房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法；估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

（二）适宜采用的估价方法

本报告估价目的是为估价委托人办理司法案件的需要提供市场价值参考依据，估价对象的实际及证载用途分别为一至五层为商业、六层为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内估价对象的类似房地产有较多交易，估价对象同类房地产通常有租金等经济收入，根据《房地产估价规范》对估价方法的选用要求，宜采用比较法与收益法进行估价。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，





根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

通过两种不同的技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，最后确定估价对象的市场价值或价格。

十、估价结果

经过测算，综合确定明光市大宇房地产有限公司位于明光市池河大道618号商住用房的市場价值评估结果如下：注册房地产估价师经过实地查勘和测算，确定估价对象房地产的市場价值在价值时点的评估总价：4633.19万元，大写人民币：肆仟陆佰叁拾叁万壹仟玖佰元整，详细见下表：

序号	名称	结构	层次/层数	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	备注	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	明光市池河大道618号	框架	负一层	2089.85	3623	地下室	1970	411.70
2	明光市池河大道618-1号	框架	1/6	966.96		现(部分)作为超市使用,铺设地砖,安装格栅吊顶;其余未使用部分无装修,房屋正常使用中。	18325	1771.95
3	明光市池河大道618-2号	框架	2/6	1098.40		无装修,可投入使用。	7440	817.21
4	明光市池河大道618-3号	框架	3/6	769.55		隔成数个设有独立盥洗室的房间,每个房间装修进度均不同。处于未完工状态,目前无法投入使用。	5625	432.87
5	明光市池河大道618-4号	框架	4/6	758.20		隔成数个设有独立盥洗室的房间,每个房间装修进度均不同。处于未完工状态,目前无法投入使用。	5625	426.49
6	明光市池河大道618-5号	框架	5/6	758.20		隔成数个设有独立盥洗室的房间,每个房间装修进度均不同。处于未完工状态,目前无法投入使用。	5625	426.49
7	明光市池河大道618-6号	框架	6/6	926.41		隔成数个设有独立盥洗室的房间,每个房间装修进度均不同。处于未完工状态,目前无法投入使用。	3740	346.48
合计	—	—	—	7367.57	—	—	—	4633.19





十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
傅世友	3420000043		2019年3月15日
杨 娣	3420160035		2019年3月15日

十二、实地查勘期

2018年11月17日

十三、估价作业日期

2018年11月17日——2019年3月15日

安徽富友房地产土地评估有限公司

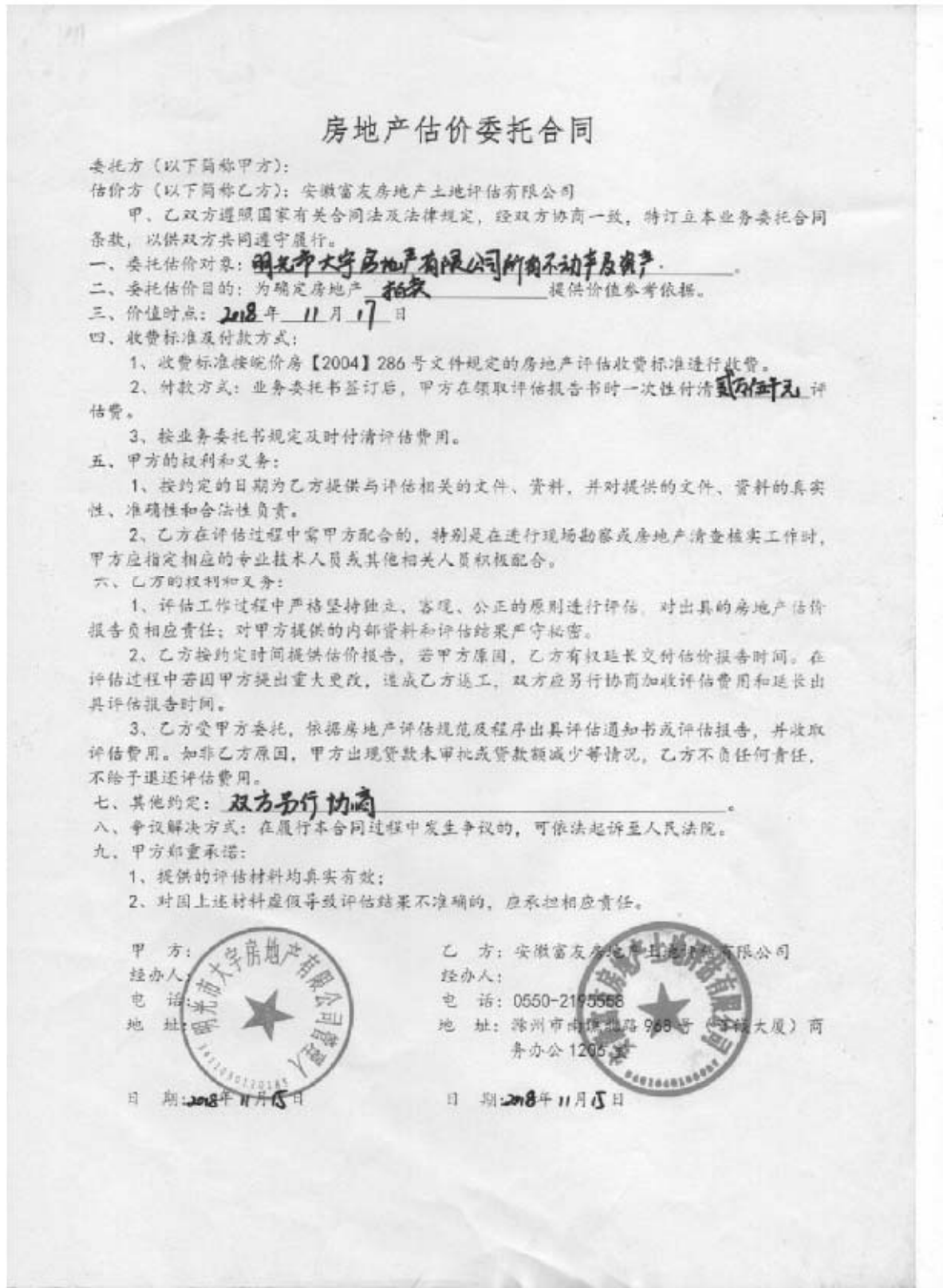
二〇一九年三月十五日





附件:

1、估价委托合同



房地产估价委托合同

委托方(以下简称甲方):

估价方(以下简称乙方): 安徽富友房地产土地评估有限公司

甲、乙双方遵照国家有关合同法及法律规定,经双方协商一致,特订立本业务委托合同条款,以供双方共同遵守履行。

一、委托估价对象: 明光市大学房产有限公司所有不动产及资产。

二、委托估价目的: 为确定房地产 拍卖 提供价值参考依据。

三、价值时点: 2018年11月17日

四、收费标准及付款方式:

1、收费标准按皖价房【2004】286号文件规定的房地产评估收费标准进行收费。

2、付款方式: 业务委托书签订后,甲方在领取评估报告书时一次性付清 贰仟元 评估费。

3、按业务委托书规定及时付清评估费用。

五、甲方的权利和义务:

1、按约定的日期为乙方提供与评估相关的文件、资料,并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、乙方在评估过程中需甲方配合的,特别是在进行现场勘察或房地产清查核实工作时,甲方应指定相应的专业技术人员或其他相关人员积极配合。

六、乙方的权利和义务:

1、评估工作过程中严格坚持独立、客观、公正的原则进行评估,对出具的房地产估价报告负相应责任;对甲方提供的内部资料和评估结果严守秘密。

2、乙方按约定时间提供估价报告,若甲方原因,乙方有权延长交付估价报告时间。在评估过程中若因甲方提出重大更改,造成乙方返工,双方应另行协商加收评估费用和延长出具评估报告时间。

3、乙方受甲方委托,依据房地产评估规范及程序出具评估通知书或评估报告,并收取评估费用。如非乙方原因,甲方出现贷款未审批或贷款额减少等情况,乙方不负任何责任,不给予退还评估费用。

七、其他约定: 双方另行协商

八、争议解决方式: 在履行本合同过程中发生争议的,可依法起诉至人民法院。

九、甲方郑重承诺:

1、提供的评估材料均真实有效;

2、对因上述材料虚假导致评估结果不准确的,应承担相应责任。

甲方:

经办人:

电话:

地址:

日期: 2018年11月15日

乙方: 安徽富友房地产土地评估有限公司

经办人:

电话: 0550-2195566

地址: 滁州市南谯北路968号(百诚大厦)商

务办公1206室

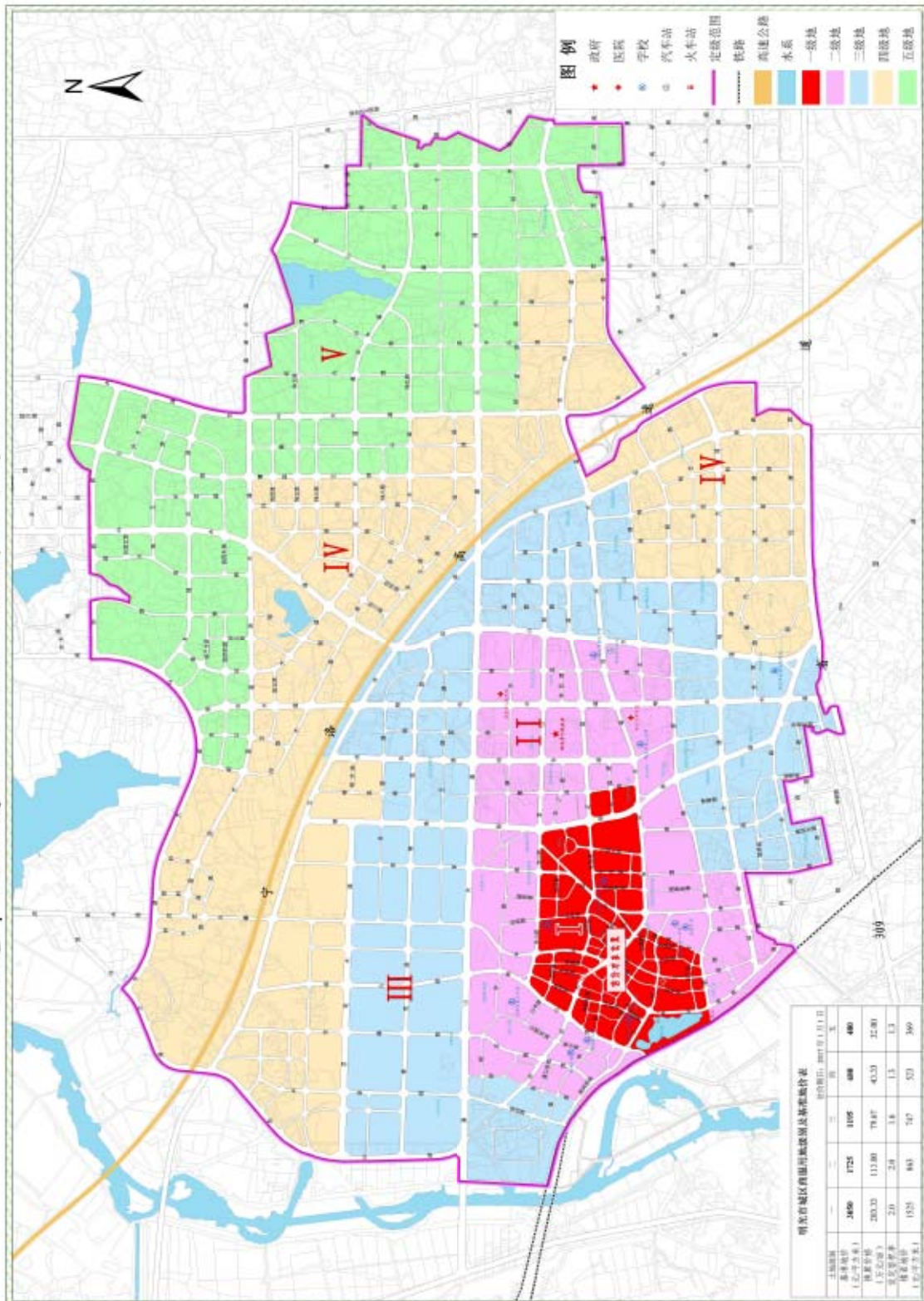
日期: 2018年11月15日





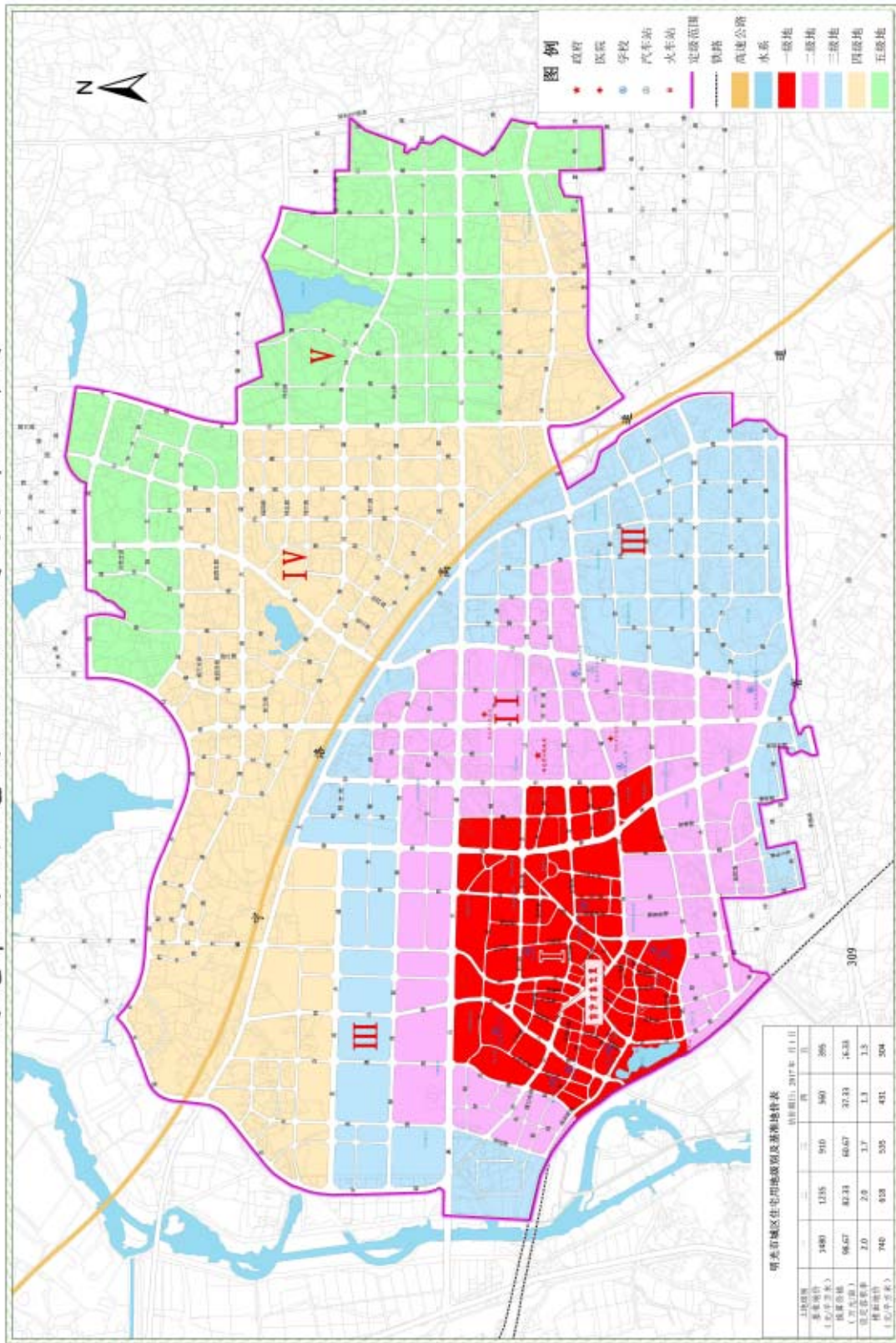
2、估价对象位置示意图

明光市城区商服用地土地级别与基准地价图





明光市城区住宅用地土地级别与基准地价图



制图单位: 明光市国土资源局
安徽地源不动产评估有限公司

1:10,000


制图时间: 二零一七年十一月





3、估价对象实地查勘情况

外业查勘单

项目名称	明光市大宇房地产有限公司位于明光市池河大道618号商业用房市场价值评估。				
项目坐落	明光市池河大道618号				
产权人	明光市大宇房地产有限公司				
委托人	明光市大宇房地产有限公司: 管进人				
项目概况					
建筑结构	框架	建筑面积	367.37m ²	用地面积	3623m ²
				估价目的	为委托方办理司法案件
平面图及查勘记录内容				向委托方提供市场价值参考依据	
					
<p>估价对象距离明光火车站约两公里，距离明光汽车站约四公里，距离宁洛高速公路约六公里，距离104国道约一公里，距离估价对象西侧约100米处设有公交车站，1路、2路公交车从此处经过。</p> <p>估价对象位于池河大道北侧，为一幢临街七层商业用房，包含地上六层及地下一层，具体如下：</p> <p>负一层建筑面积208.85m²，作为地下室使用，安装消防、供水设备等；一层门面建筑面积96.96m²，层高5.3m，现部分作为超市使用，已使用部分铺设地砖，安装格栅吊顶，未使用部分未装修；二层商业用房建筑面积1098.4m²，层高4m，设有塔楼大堂装修；三层建筑面积769.85m²，四层建筑面积718.2m²，五层建筑面积718.2m²，六层建筑面积66.4m²；三层至六层均除少数个别缺乏卫生间的房间，每个房间装修进度均不一致，多数房间吊顶及墙面脱落，部分工具无法投入使用，故此评估视一至六层为毛坯房。</p>					
查勘人	杨坤、张明生				
查勘日期	2018.11.17				

安徽富友房地产土地评估有限公司





4、估价对象现场照片

<p style="text-align: center;">估价对象一层室外状况</p> 	<p style="text-align: center;">估价对象一层状况</p> 
<p style="text-align: center;">估价对象一层状况</p> 	<p style="text-align: center;">估价对象二层状况</p> 
<p style="text-align: center;">估价对象二层状况</p> 	<p style="text-align: center;">估价对象三层状况</p> 





估价对象三层状况



估价对象三层状况



估价对象三层室外状况



估价对象四层状况



估价对象四层状况



估价对象五层状况





估价对象五层状况



估价对象六层状况



估价对象六层状况



估价对象顶层室外状况



估价对象一层室外状况



估价对象负一层状况





5、估价对象相关证件复印件

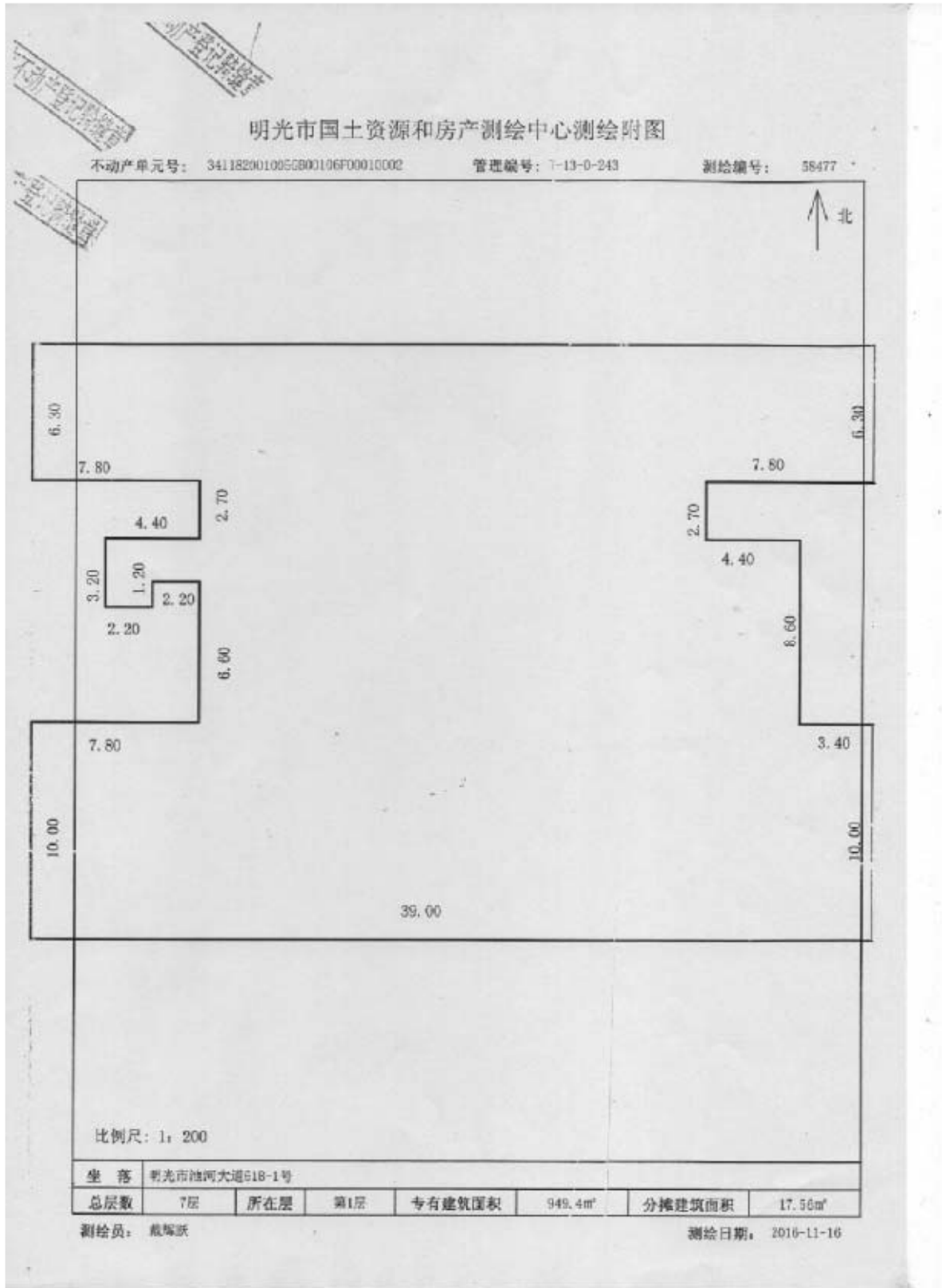




皖 (2016) 明光市 不动产权第 0005174 号

权利人	明光市大宇房地产有限公司(69413469-4)
共有情况	
坐落	明光市池河大道618-1号
不动产单元号	341182 001005 GB00106 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积3623平方米/房屋建筑面积966.96平方米
使用期限	国有建设用地使用权2052年6月7日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:647.55㎡, 房屋结构:框架, 专有建筑面积:949.4㎡, 分摊建筑面积:17.55㎡, 房屋总层数:7层, 所在层数:第1层。





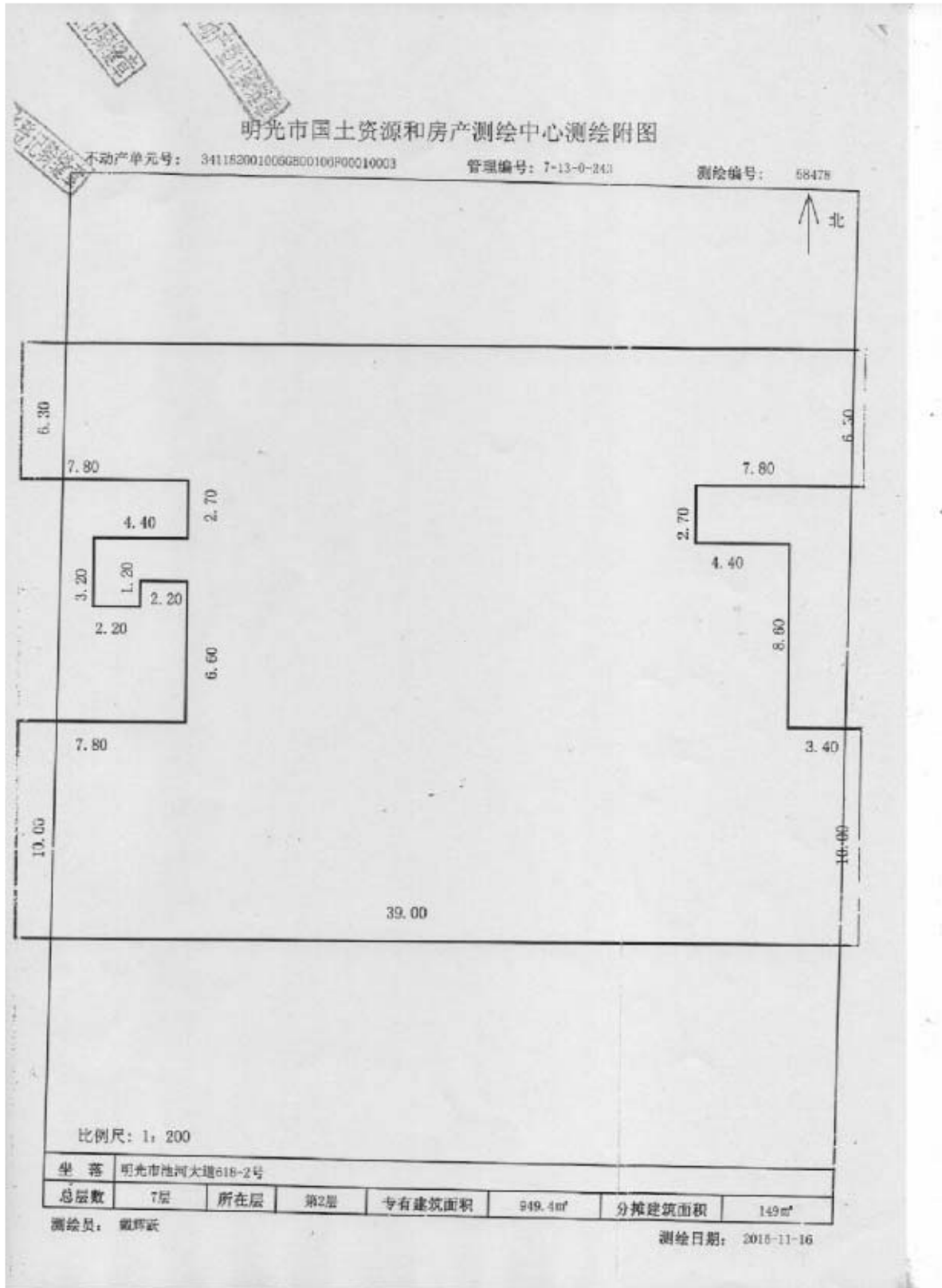


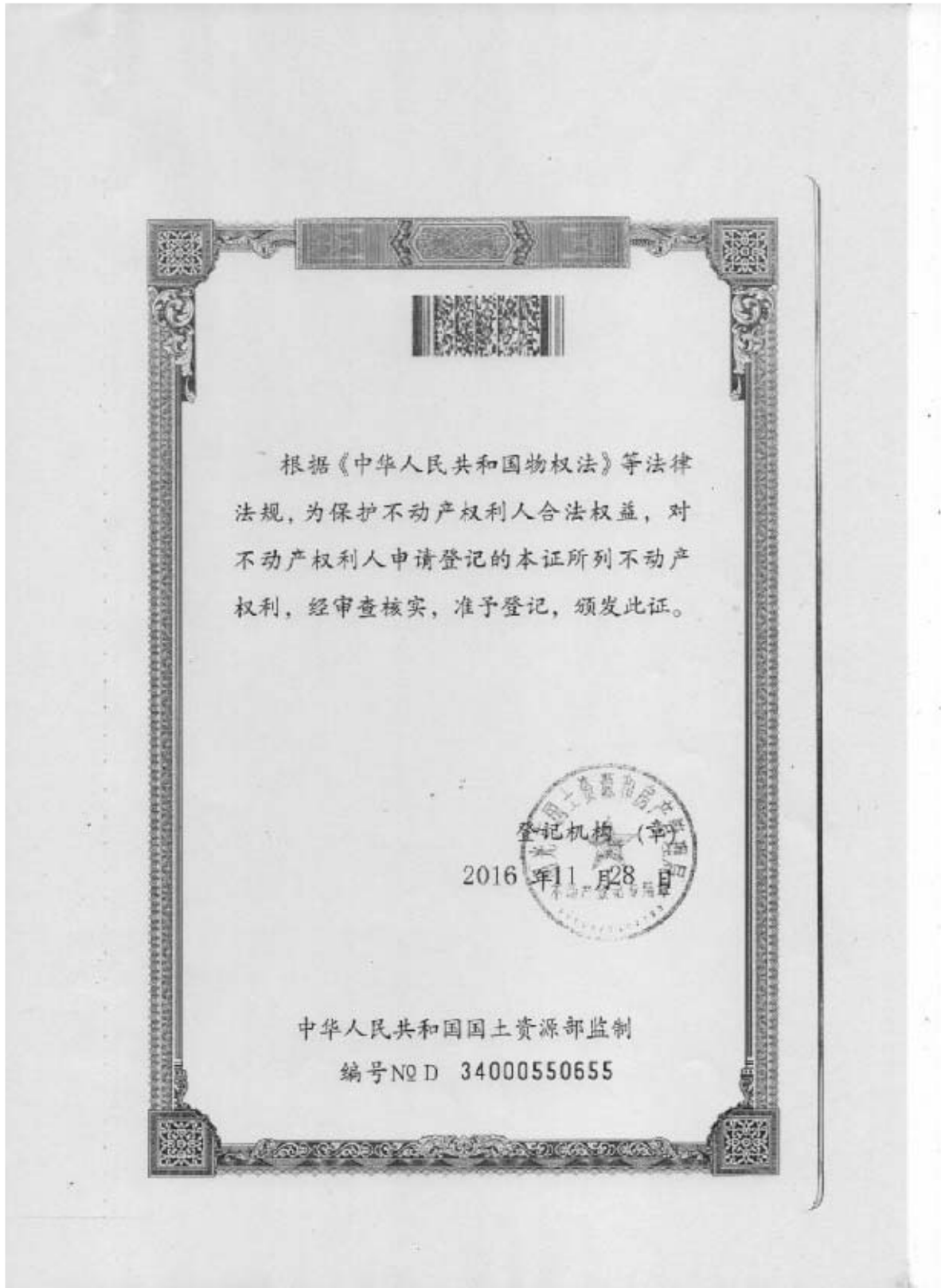


皖 (2016) 明光市 不动产权第 0005475 号

权利人	明光市大宇房地产有限公司(69413469-4)
共有情况	
坐落	明光市池河大道618-2号
不动产单元号	341182 001005 GB00106 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积3623平方米/房屋建筑面积1098.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权2062年6月7日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:735.57m ² , 房屋结构:框架, 专有建筑面积:949.4m ² , 分摊建筑面积:149m ² , 房屋总层数:7层, 所在层数:第2层。





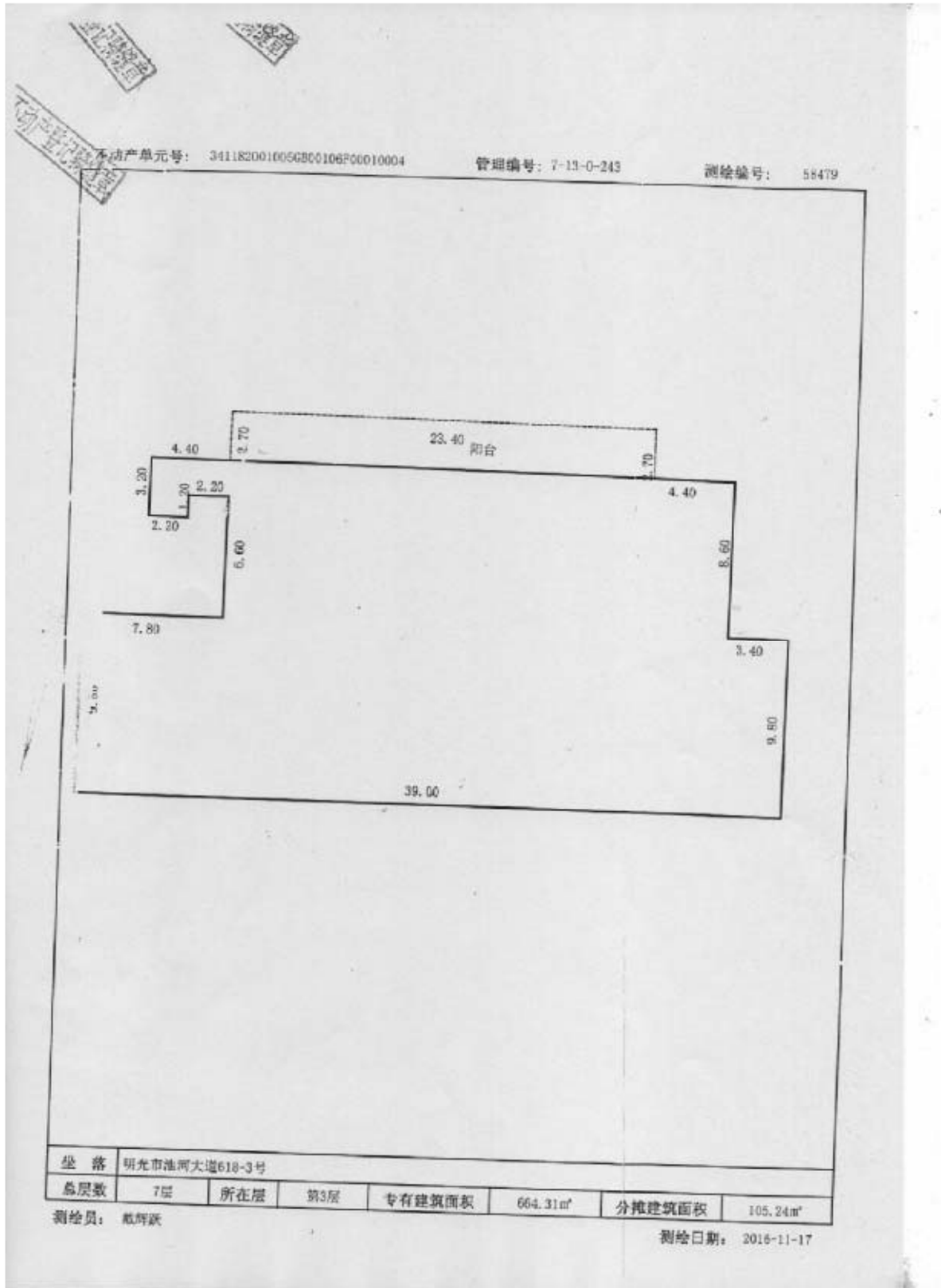


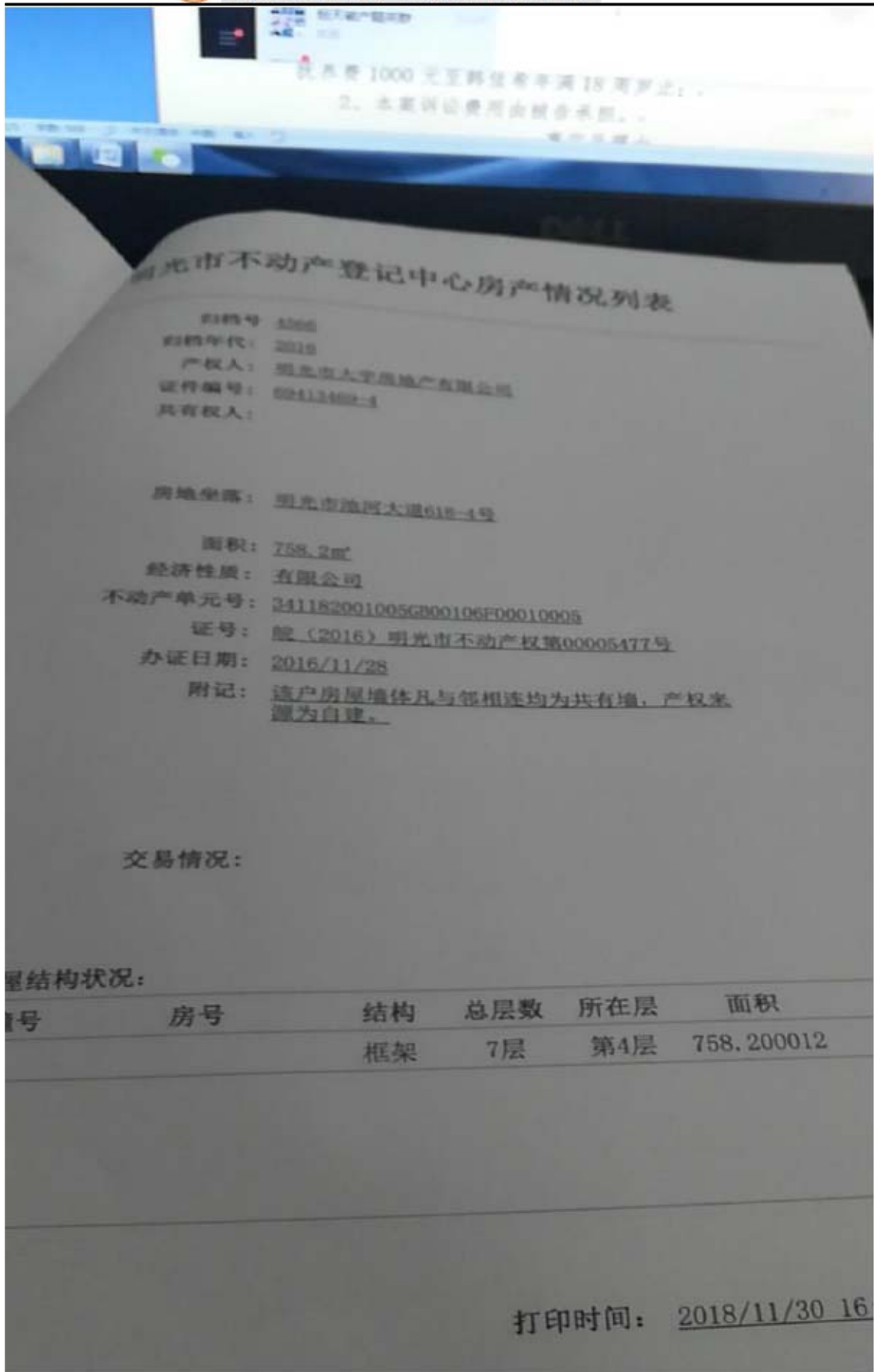


皖 (2016) 明光市 不动产权第 0005476 号

权利人	明光市大宇房地产有限公司(69413469-4)
共有情况	
坐落	明光市池河大道618-3号
不动产单元号	341182 001005 GB00106 P00010004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积3623平方米/房屋建筑面积769.55平方米
使用期限	国有建设用地使用权2052年6月7日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:515.35m ² , 房屋结构:框架, 专有建筑面积:664.31m ² , 分摊建筑面积:105.23m ² , 房屋总层数:7层, 所在层数:第3层。







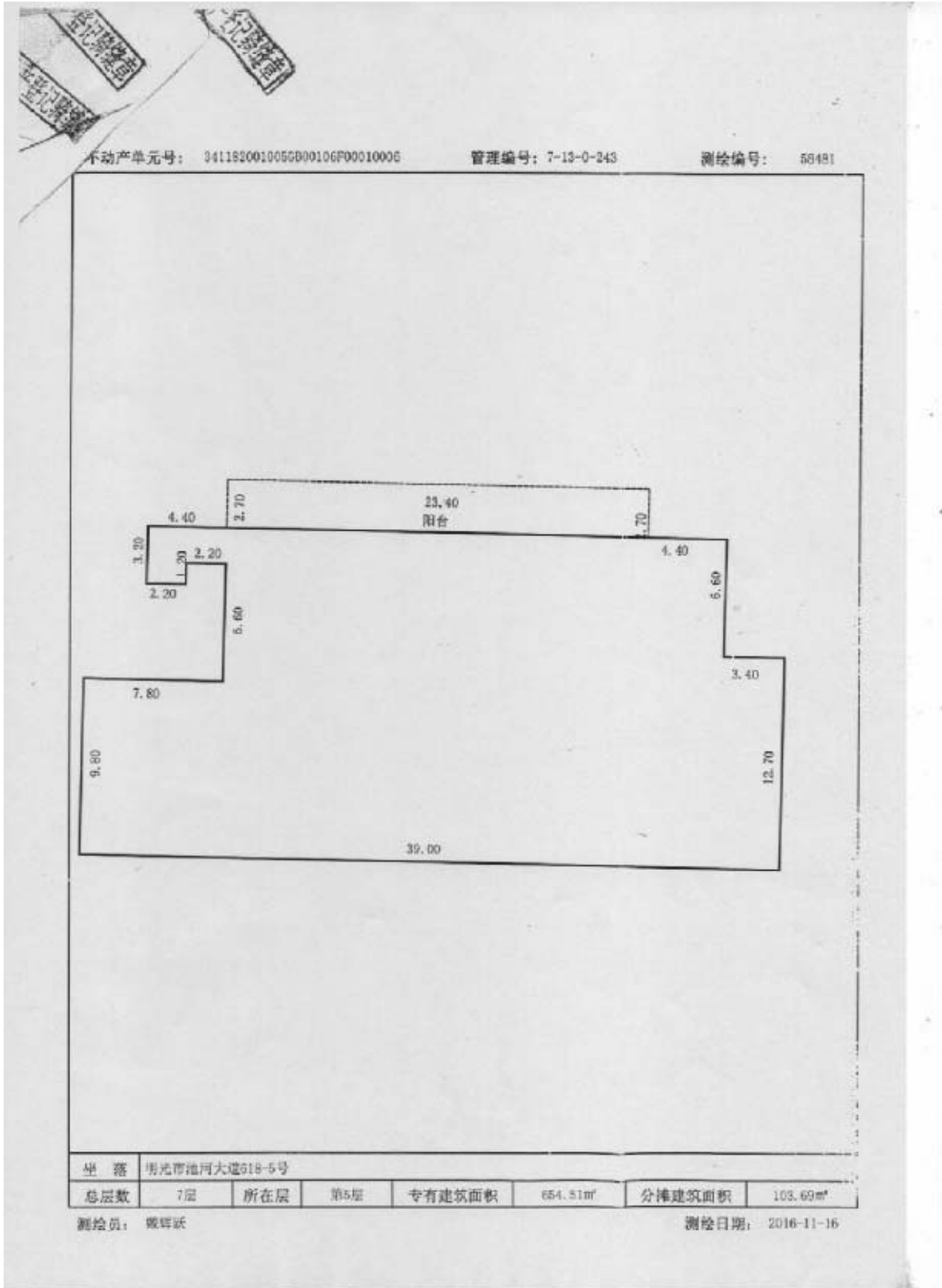




皖 (2016) 明光市 不动产权第 0005479 号

权利人	明光市大宇房地产有限公司(69413469-4)
共有情况	
坐落	明光市池河大道618-5号
不动产单元号	341182 001005 GB00106 F00010006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积3623平方米/房屋建筑面积758.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权2052年6月7日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:507.75m ² , 房屋结构:框架, 专有建筑面积:654.51m ² , 分摊建筑面积:103.69m ² , 房屋总层数:7层, 所在层数:第5层。





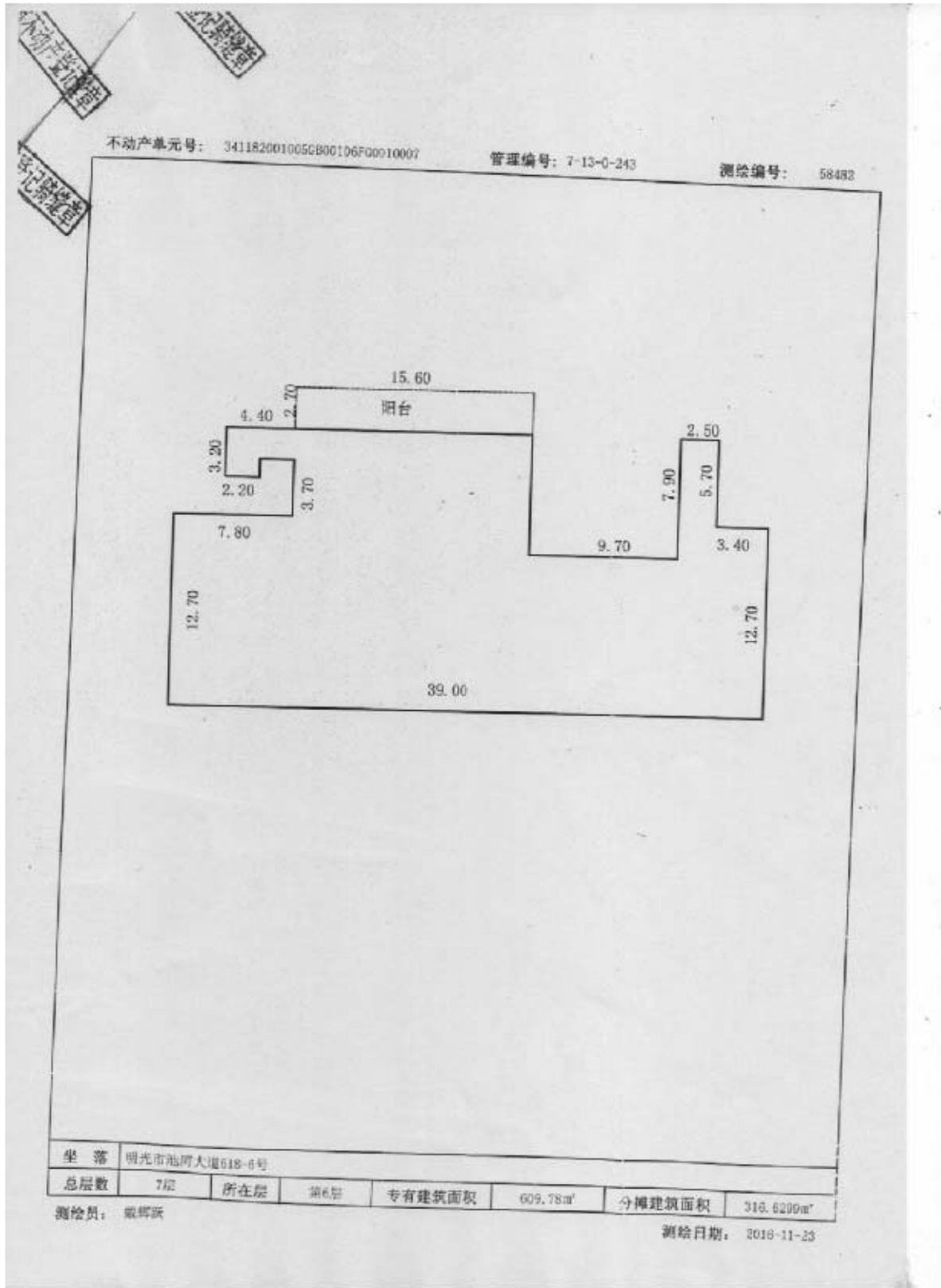




皖 (2016) 明光市 不动产权第 0005478 号

权利人	明光市大宇房地产有限公司(69413469-4)
共有情况	
坐落	明光市池河大道618-6号
不动产单元号	341182 001005 GB00106 F00010007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积3623平方米/房屋建筑面积926.41平方米
使用期限	国有建设用地使用权2082年6月7日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积:620.4m ² , 房屋结构:框架, 专有建筑面积:609.78m ² , 分摊建筑面积:316.62m ² , 房屋总层数:7层, 所在层数:第6层。







明光市不动产登记中心房产情况列表

归档号 4514

归档年代: 2016

产权人: 明光市大宇房地产有限公司

证件编号: 69413469-4

共有权人:



房地坐落: 明光市池河大道618号

面积: 7499.88m²

经济性质: 有限公司

不动产单元号: 341182001005GB00106F00010000

证号: 皖(2016)明光市不动产权第00005462号

办证日期: 2016/11/28

附记: 四端均为自有墙, 产权来源为自建。

交易情况:

房屋结构状况:

幢号	房号	结构	总层数	所在层	面积	用途
		框架	7层	1-5层	4351.29980	商业
		框架	7层	负1层	2089.8501	地下室
		框架	7层	第6层	926.409973	住宅
		框架	7层	第6层	132.320007	物业房

打印时间: 2018/11/30 16:08:31





6、估价机构营业执照复印件



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91341200730952983R(1-1)

名 称	安徽富友房地产土地评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	阜阳市颍州路颍河西路7#安置楼101-2号
法定代表人	张鑫
注册 资 本	伍佰万圆整
成 立 日 期	2003年04月01日
营 业 期 限	/ 长期
经 营 范 围	房地产价格评估、土地价格评估、房地产经纪、房地产咨询；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址：<http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





7、注册房地产估价师注册证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部
 发证机关
 No. 00127803

姓名 / Full name
 傅世友

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID-No.
 342101195612309370

执业机构 / Employer
 安徽富友房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature

注册编号 / Registration No.

3420000043

仅作为房地产市场价值评估报告附件使用

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部
 发证机关
 No. 00111111

姓名 / Full name
 杨婵

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID-No.
 340808197311022024

执业机构 / Employer
 安徽富友房地产估价咨询有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
 2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

注册编号 / Registration No.

3420160035

仅作为房地产市场价值评估报告附件使用





8、房地产估价机构资质证书复印件

