



房地产估价报告

估价报告编号：皖建英房估字[2019]第 0869 号

估价项目名称：东至县葛公镇葛公街葛公新村 5 套住宅及 14 套商业房地产司法鉴定市场价值估价

估价委托人：合肥市庐阳区人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 红（注册号：3420050055）

宋忠皖（注册号：3420170028）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 27 日



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

表2 估价结果一览表 (币种: 人民币)

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	5幢4层405室	186.71	3016	56.31
2	6幢4层402室	185.41	3016	55.92
3	6幢4层405室	186.67	3016	56.3
4	7幢4层402室	180.08	3016	54.31
5	7幢4层403室	180.08	3016	54.31
6	7幢1层101室	69.85	7179	50.15
7	7幢1层102室	94.2	7106	66.94
8	7幢1层103室	94.2	7176	67.6
9	7幢1层108室	69.7	7682	53.54
10	7幢1层109室	67.21	7753	52.11
11	7幢1层1010室	60.9	7825	47.65
12	7幢1层1011室	60.98	7897	48.16
13	7幢2层201室	68.56	4307	29.53
14	7幢2层202室	92.91	4263	39.61
15	7幢2层203室	92.91	4306	40.01
16	7幢2层208室	69.7	4609	32.12
17	7幢2层209室	67.21	4652	31.27
18	7幢2层2010室	60.9	4695	28.59
19	7幢2层2011室	60.98	4738	28.89
	合计	1949.16	/	893.32

8. 特别提示:

- (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
- (3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。
- (4) 本报告使用期限为自2019年9月27日起至2020年9月26日。

(注册房地产估价师)法定代表人:

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年九月二十七日

地址: 安徽省合肥市政务区怀宁路1828号
总商会大厦1202、1204室



表 3 估价对象产权信息表

序号	估价对象	权证字 号	房地产权 利人	结构	所在层/总 层数	建筑面 积 (m ²)	规划 用途	建成 年代			
1	5幢4层405室	不详	不详	钢混	4-5F/5F	186.71	住宅	2011年			
2	6幢4层402室				4-5F/5F	185.41	住宅	2011年			
3	6幢4层405室				4-5F/5F	186.67	住宅	2011年			
4	7幢4层402室				4-5F/5F	180.08	住宅	2011年			
5	7幢4层403室				4-5F/5F	180.08	住宅	2011年			
6	7幢1层101室				1F/5F	69.85	商业	2011年			
7	7幢1层102室				1F/5F	94.2	商业	2011年			
8	7幢1层103室				1F/5F	94.2	商业	2011年			
9	7幢1层108室				1F/5F	69.7	商业	2011年			
10	7幢1层109室				1F/5F	67.21	商业	2011年			
11	7幢1层1010室				1F/5F	60.9	商业	2011年			
12	7幢1层1011室				1F/5F	60.98	商业	2011年			
13	7幢2层201室				2F/5F	68.56	商业	2011年			
14	7幢2层202室				2F/5F	92.91	商业	2011年			
15	7幢2层203室				2F/5F	92.91	商业	2011年			
16	7幢2层208室				2F/5F	69.7	商业	2011年			
17	7幢2层209室				2F/5F	67.21	商业	2011年			
18	7幢2层2010室				2F/5F	60.9	商业	2011年			
19	7幢2层2011室				2F/5F	60.98	商业	2011年			
合计					/	/	/	/	1949.16	/	/

3. 土地基本状况

- (1) 小区四至：东至 231 省道，南至道路，西至界址线，北至道路。
- (2) 形状：较规则多边形。
- (3) 开发程度：2011 年已开发建设完成。
- (4) 土地情况如下：详见表 4

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室



表 4 估价对象土地信息表

估价对象	土地使用 权证号	土地使 用人	地 号	图号	地类 (用 途)	使用 权 类型	使用 权 面 积 (独 立 使 用) (m ²)	终 止 日 期	剩 余 年 限 (年)
东至县葛公镇葛公街葛公新村5套住宅及14套商业房地产	东国用(2010)第1038号	安徽省兴皖房地产开发有限责任公司	211555063	/	商业、住宅	出让	12047.80	商业: 2050年5月30日; 住宅: 2080年5月30日	商业: 30.85 住宅: 60.85

4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：估价对象基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯），水、电等设施较齐全。

(3) 装饰装修：估价对象建筑物外立面为涂料，入户门住宅为防盗门，商业为玻璃门和卷帘门，铝合金窗，室内装饰装修均为毛坯。

(4) 新旧程度：估价对象建成于 2011 年，建筑物的经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 52 年；土地的剩余使用年限商业为 30.85 年，住宅为 60.85 年，商业：建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限 21.15 年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限采用直线法求取其成新率计算公式：价值时点至土地终止日期的年数 / (建筑物耐用年限 - 建筑物耐用年限长于土地的年数)，成新率 = 30.85 / (60 - 21.15) ≈ 79.41%。住宅：建筑物剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限。采用直线法测算其成新率为 86.67%

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象空置中，维护较好，为基本完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：估价对象总建筑面积为 1949.16 平方米。

(8) 层高：商业：一层层高约为 3.2 米，二层层高约为 2.8 米；住宅：层高约为 2.9 米。



(9) 临街状况：位于 231 省道西侧，住宅不临道路，商业临道路，一面临道路，无拐角，店面标高与道路标高有一定差距。

(10) 总楼层及层次：详见表 3。

(五) 价值时点

根据本次估价的估价目的，并结合估价委托人要求，确定本次评估的价值时点为现场查勘日期，即 2019 年 7 月 24 日。

(六) 价值类型

1. 价值类型的名称

本次估价的类型类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（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；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

1. 独立、客观、公正原则：要求评估独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用估价值应为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：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求评估价值应为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。

4. 替代原则：要求评估价值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应在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状