



扫描二维码关注安和评估+

房地产估价报告

项目名称：合肥市琅琊山路金环B楼三层、四层办公用房的公开市
场价值评估

委托方：合肥市蜀山区人民法院

估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 姓名 注册号

胡峻峰 3420110053

熊俊生 3420150076

估价报告出具日：2017年1月20日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2016]第2531号

附件一 估价对象现状图



致委托方函

合肥市蜀山区人民法院:

我公司于2016年12月5日接受贵方委托,对贵方在执行案件中涉及的位于合肥市琅琊山路金环B楼三层、四层办公用房[房产权利人为安徽永保财务管理有限责任公司,总建筑面积为488.01㎡(详见《估价对象明细表》),规划用途为办公]的房地产价值进行评估,价值时点为2016年12月20日,估价目的是为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产公开市场价值,评估工作至2017年1月20日结束。

估价对象明细表

序号	户室名	房地产权证号	层数	用途	结构	面积(㎡)
1	金环B楼三层	房地权证合产字第110086801号	3/4层	办公	混合	237.35
2	金环B楼四层	房地权证合产字第110086800号	4/4层	办公	混合	250.66
合计						488.01

我公司派出房地产估价师于2016年12月20日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法结合收益法,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,得出估价结果如下:

位于合肥市琅琊山路金环B楼三层、四层办公用房[总建筑面积488.01㎡]在价值时点的公开市场价值为:总价:RMB330.51万元,大写人民币:叁佰叁拾万零伍仟壹佰元整(详见《估价对象结果明细表》)。

估价对象结果明细表

序号	房号	面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(万元)
1	金环B楼三层	237.35	6843	162.42
2	金环B楼四层	250.66	6706	168.09
合计		488.01		330.51

提示:估价结果应用有效期自本估价报告完成之日(2017年1月20日)起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明,详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人(盖章)



安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇一七年一月二十日

房地产估价结果报告

一、委托方

名称: 合肥市蜀山区人民法院

二、估价机构

机构名称: 安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表: 王玉山

资质等级: 贰级

证书编号: AHJSGJA1620006

有效期限: 2016年12月9日至2019年12月8日

工商营业执照注册号: 91340100686882959C

所在地址: 合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场

B区商业A-2308室

三、估价对象

(一) 估价对象概况

1、估价对象房屋概况及权属状况

估价对象为位于合肥市琅琊山路金环B楼三层、四层办公用房,经现场查勘为七成新,于1996年建成,混合结构,该栋楼总楼层为4层,所在层为3-4层,法定用途为办公,实际用途为办公。因客观原因,现场查勘时未能进入估价对象内部,通过走访了解,估价对象平面布局较合理,内部设施及水、电、卫等设施齐全,目前估价对象使用情况不详。

根据委托方提供的《房地产权证》等相关材料可知,估价对象为安徽永保财务管理有限责任公司所属房地产,确定估价对象房屋登记建筑面积为488.01平方米(详见《估价对象明细表》),本次评估面积为488.01平方米。估价对象存在他项权。

估价对象明细表

序号	户室名	房地产权证号	层数	用途	结构	面积(m ²)
1	金环B楼三层	房地权证合产字第110086801号	3/4层	办公	混合	237.35
2	金环B楼四层	房地权证合产字第110086800号	4/4层	办公	混合	250.66
合计						488.01

2、估价对象土地概况及权属状况

由于委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估假设估价对象所占地块的土地用途为办公，土地使用权类型为出让。土地已达到“五通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯；土地平整）。

3. 区域概况

3.1 地理位置

估价对象位于合肥市琅琊山路金环B楼，东近临淮路、南临琅琊山路、西近胜利路。



3.2 交通状况

周边有1、226、801、902路等多路公交车经

停周边，最近公交站台在300米内，交通便捷。

3.3 商业繁华度

估价对象周围附近有元一时代广场、便客城市生活广场、苏果超市、天香家具城、金仕堡健身会所、都市快餐、金盾宾馆、尚家宾馆、都市128连锁酒店、中国工商银行、合肥科技农村商业银行等，商业繁华度较好。

3.4 公用基础设施

估价对象所处区域周边小区较多，如大富新村、凤阳新村等，有安徽省第二人民医院、合肥市瑶海市实验小学等，水电保证率较高，公用配套设施较好。

3.5 环境质量

估价对象所处区域环境良好，该区域适合办公与投资。

四、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产公开市场价值

五、价值时点

因本次价值时点委托人未作特别要求,估价人员根据《房地产估价规范》规定,以估价人员现场勘查之日2016年12月20日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的公开市场价值

七、估价依据

(一) 法律法规

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. 《房地产估价规范(GB/T50291-2015)》
4. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)
5. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布

(二) 委托方提供的文件资料

1. 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》(2016)蜀法委字第333号
2. 《房地产权证》
3. 《房屋所有权登记转让审核表》
4. 《房屋登记簿》

(三) 估价方收集的有关资料

1. 现场勘察资料;
2. 市场调查资料;
3. 估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,最高最佳利用原则,替代原则,价值时点原则。

1. 独立、客观、公正原则:要求房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各

方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说,独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰,应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见,应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则:估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳利用原则:指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提下。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提作出判断和选择。

4、替代原则:指房地产估价必须依据同一市场上具有相近效用的房地产,其价值也应相近的一般原理进行估价。

5、价值时点原则:价值时点又称评估基准日,估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值,反映了房地产估价的结果具有很强的时间相关性和时效性。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》,通知的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程,根据估价对象是办公用房的特点,该类物业在市场上交易行为较为活跃,市场交易案例较多,出租也较为普遍,估价对象周边办公用房的出售及出租案例较多,在遵循估价原则的前提下,采用比较法和收益法进行估价。

假设开发法:是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产,包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等,而本次估价对象为已建成的房地产,故排除。

成本法:是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于那些很少交易,没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产,例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等,而本次估价对象为已建成的房地产,存在大量市场交易案例,故排除。

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。

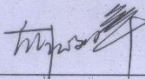
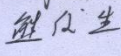
十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,依据贵方提供的相关资料,选用适宜的估价方法,通过综合分析影响房地产价格因素,进行认真测算,最终确定估价对象位于合肥市琅琊山路金环B楼三层、四层办公用房[总建筑面积为488.01m²]在价值时点2016年12月20日满足各项假设限制条件下的公开市场价值为人民币330.51万元,大写(人民币):叁佰叁拾万零伍仟壹佰元整(详见《估价对象结果明细表》)。

估价对象结果明细表

序号	房号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	金环B楼三层	237.35	6843	162.42
2	金环B楼四层	250.66	6706	168.09
合计		488.01		330.51

十一、估价报告编制人员

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
胡峻峰	3420110053		2017年1月20日
熊俊生	3420150076		2017年1月20日

十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止,具体为2016年12月20日至2016年12月20日。

十三、估价作业日期


2016年12月5日至2017年1月20日

十四、估价报告应用的有效期

自估价报告完成之日起有效期为十二个月。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2017年1月20日



字第 10020801 号

西安三有置业公司

情况	景哪山路金环B楼三层			
坐落				
时间	2010-10-09			
性质				
用途	办公			
层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
4	混合结构	237.35		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至 止

附 记



填发单位 (盖章)

证 字第 10026800 号

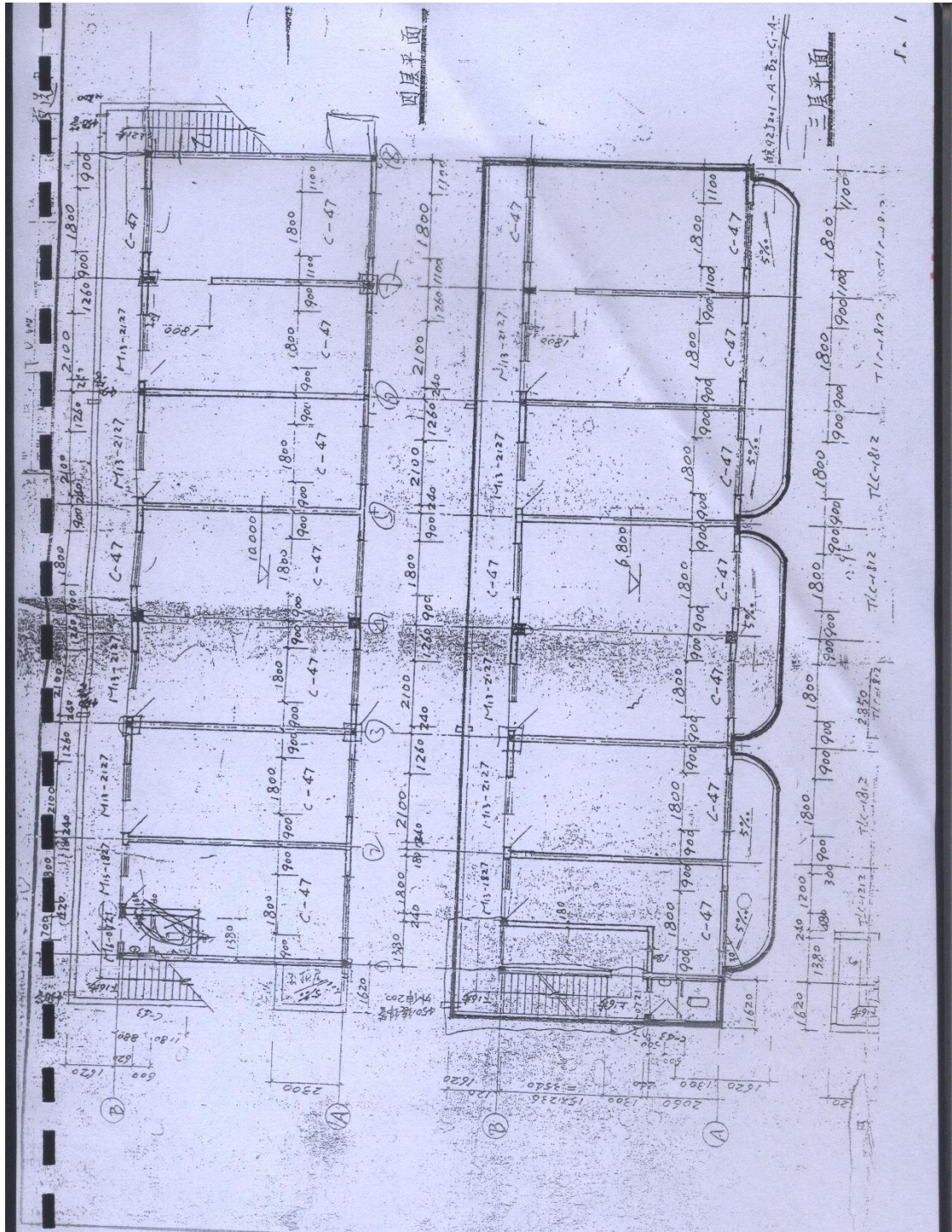
管理有限责任公司

情况	银鄂山路金环B楼第四层		
坐落	2010 - 10 - 09		
时间	办公		
用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
层数	混合结构	250.66	其他
号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至 止

附 记



填发单位 (盖章)



三层平面

三层平面

1:200

1:200

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812

TLC-1812